

Æ

# Gammelseterlia 23

2634 Fåvang · Ringebu kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Håvard Nilsen

EIENDOMSMEGLER / PARTNER

94 89 89 25

hn@eie.no

EIE Asker



**finne din nye fritidsbolig**

**E**

# INNHOLD

Dette må du vite .....	7
Din nye fritidsbolig? .....	20
Informasjon & dokumenter ....	130
Kort om oss .....	185

### **Rett til fritt å velge megler**

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).



DETTE MÅ  
DU VITE



# Nøkkelinformasjon

## EIENDOM

Gammelseterlia 23, 2634 Fåvang

## MATRIKSEL

Gnr. 111 Bnr. 106 i Ringebu kommune

## BOLIGTYPE

Hytte

## EIERFORM

Selveier

## AREALER

### NYE BETEGNELSER

Totalt BRA 411 m<sup>2</sup> består av:

BRA-i (internt bruksareal):

- Underetasje 2 (garasje) 88m<sup>2</sup>: Garasje, teknisk rom, vedbod, gang, og heis.

- Underetasje 1 159m<sup>2</sup>: Entré, stue, vaskerom, teknisk rom, gang, toalettrom, heis, og to soverom med eget bad.

- 1.etasje 164m<sup>2</sup>: To stuer, kjøkken med kjølerom, gang, heis, bad med badstue og to soverom (ett med bad)

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal):

### AREAL

Primærrom: 327 kvm, Bruksareal: 411 kvm

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealbetegnelser.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. Oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

## ANTALL SOVEROM

4

## BYGGEÅR

2000

## TOMT

Festet tomt 908 kvm

## PRISANTYDNING

20 000 000

## TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Jonas Eikeland Takstdato: 14.03.24

## TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 20 000 000,- (Prisantydning)

### Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 500 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 20 000 000,-))

-----  
kr 501 200,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

-----  
kr 20 501 200,- (Totalpris inkl omkostninger)

### Valgfrie omkostninger:

kr 12 550,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

-----  
kr 20 513 750,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

## KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 14 388 pr. år

## EIER

Wibecke Nagell-Erichsen

## Beskrivelse

### PARKERING

Garasje i kjelleren med plass til 2-3 biler. Bred leddport med automatisk portåpner. Heis fra garasjen og opp til etasjene. I tillegg god plass til parkering på egen gårdsplass.

## Beliggenhet

### TOMT

Festet tomt, 908 kvm

Areal: 908 kvm, Eierform: Festet tomt, Utløpsår feste: 1989, Festeavgift: 721, Eiendommen står på festet grunn. Bortfester er Pål Christian Welding. Festetiden er 90 år regnet fra 01.07.1999. Regulering av festeavgiften følger av tomtefesteloven og eventuelt festeavtalen. Interessenter oppfordres til å undersøke dette nærmere.

Fest

### ADKOMST

Ta av E6 ved Fåvang og kjør mot Kvitfjell. Følg Vestsidevegen et godt stykke og ta til venstre opp mot Kvitfjell hotel/Gudbrands gard. Følg så Kvitfjellvegen og ta til høyre opp mot Gammelseterlia

## Innhold

### INNEHOLDER

Svært innholdsrik arkitekttegnet hytte med to fulle etasjer, i tillegg til underetasje og hems.

Kjeller/underetasje har romslig garasje, trapperom/gang, heissjakt, teknisk rom og

bod. Største innvendig takhøyde i garasje er på ca. 3,6 meter.

1. etasje inneholder entré, stue, 2 soverom, 2 bad/dusj, toalettrom, vaskerom, teknisk rom og heissjakt. Takhøyde i stue oppunder bjelker er ca. 2,37 meter.

2. etasje har trapperom, stue, kjøkken, kjølerom, peisestue, 2 soverom og 2 bad. Åpen røst i stue med en største takhøyde på ca. 4,42 meter. Hems med gulvflate på ca 17 kvm. Arealet er ikke målbart pga lav takhøyde. Største takhøyde på ca. 1,83 meter.

## BYGGEMÅTE

Hytte med særpreg tegnet av arkitekt Hille Melbye AS. Oppført i år 2000 over to etasjer samt kjeller og hems. Naturtomt opparbeidet med grus, steinheller, støpte trapper og sittegrupper. Garasje i boligens underetasje.

Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn og med garasje i nederste etasje. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasader av laftet tømmer, stående trekledning og enkelte felter med murt naturstein. Etasjeskillere av betong og trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner (ikke besiktiget). Yttertak er utvendig tekket med torv. To-fløyet entrédør. Koblete vinduer med karmen av tre, og to-lags glass. Åpne peiser i tre stuer og ett soverom. Oppvarming med gulvvarme i hovedsakelig hele boligen. Øvrig oppvarming med elektrisitet. Ventilasjon med naturlig tilluft kombinert med stedvis mekanisk avtrekk. Heis fra garasje til første etasje.

Fritidsbolig over fire etasjer bestående av:

Underetasje 2: Garasje, teknisk rom, vedbod, gang og heis.

Underetasje 1: Entré, stue, vaskerom, teknisk rom, gang, toalettrom, heis og to soverom med eget bad.

1. etasje: To stuer, kjøkken med kjølerom, gang, heis, bad med badstue og to soverom (ett med eget bad).

Loftsetasje: Hems innredet med soverom.

Følgende har fått TG2 av takstmann:

Bad 1:

Ventilasjon: Ingen, eller lite ventilasjon av rommet. Forholdet kan medføre økt fuktbelastning og redusert luftkvalitet. Det bør etableres en permanent ventilasjonsløsning.

Sanitærutstyr / innredning: Drenering fra innebygget toalettsisterne er ikke registrert. Det kan derfor ikke verifiseres om vanninstallasjonen er utført slik at eventuelt lekkasjevann raskt blir synliggjort. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Overflater gulv: Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne og være svekket mot ytre påvirkninger. Jevnlig ettersyn

anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Membran, tettesjikt og overgang til sluk: På bakgrunn av alderen til tettesjiktet er det grunn til å varsle om risiko for svekket tettefunksjon eller lignende forhold som utvikles over tid. Tettesjiktets eksakte tilstand/eventuelle restlevetid er ikke kjent.

Fallforhold (gulv): Lokalfall i sluksonen er mindre enn hva som ideelt anbefales. Det vurderes at fallforholdet ikke fører til tilfredsstillende avrenning av bruksvannet i nedslagsfeltet. Tiltak bør iverksettes ved behov.

Fallforhold utenfor sluksonen vurderes til å ikke være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at tettesjiktet har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel. Det er stedvis fall mot dørterskelen på deler av gulvet. Ved en eventuell lekkasje er det fare for at vann kan renne ut i tiliggende arealer og forårsaker skader.

Bad 2:

Ventilasjon: Ingen, eller lite ventilasjon av rommet. Forholdet kan medføre økt fuktbelastning og redusert luftkvalitet. Det bør etableres en permanent ventilasjonsløsning.

Sanitærutstyr / innredning: Drenering fra innebygget toalettsisterne er ikke registrert. Det kan derfor ikke verifiseres om vanninstallasjonen er utført slik at eventuelt lekkasjevann raskt blir synliggjort. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Membran, tettesjikt og overgang til sluk:

På bakgrunn av alderen til tettesjiktet er det grunn til å varsle om risiko for svekket tettefunksjon eller lignende forhold som utvikles over tid. Tettesjiktets eksakte tilstand/eventuelle restlevetid er ikke kjent.

Fallforhold (gulv): Fallforhold utenfor sluksonen vurderes til å ikke være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at tettesjiktet har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel. Det er stedvis fall mot dørterskelen på deler av gulvet. Ved en eventuell lekkasje er det fare for at vann kan renne ut i tiliggende arealer og forårsaker skader.

Bad 3:

Sanitærutstyr / innredning: Drenering fra innebygget toalettsisterne er ikke registrert. Det kan derfor ikke verifiseres om vanninstallasjonen er utført slik at eventuelt lekkasjevann raskt blir synliggjort. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Overflater gulv: Det registreres moderate tegn til bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Tiltak vurderes ikke til å være nødvendig, men forholdet bør holdes under oppsikt.

Det observeres stedvise sprekker/riss i enkelte flisfuger. Eksakt årsak er ukjent.

Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved

behov.

Membran, tettesjikt og overgang til sluk: På bakgrunn av alderen til tettesjiktet er det grunn til å varsle om risiko for svekket tettefunksjon eller lignende forhold som utvikles over tid. Tettesjiktets eksakte tilstand/eventuelle restlevetid er ikke kjent. Grunnet plassering av badekar er det ikke mulig å foreta tilstrekkelig undersøkelse av sluket. Utførelse vedrørende tettedetaljer /tilstand er ukjent. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Innfelte/gjennomgående installasjoner: Det registreres en defekt takspot. Eksakt årsak er ukjent. Tiltak kan iverksettes ved behov. Fallforhold (gulv) Lokalfall i sluksonen er mindre enn hva som ideelt anbefales. Det vurderes at fallforholdet ikke fører til tilfredsstillende avrenning av bruksvannet i nedslagsfeltet. Tiltak bør iverksettes ved behov. Fallforhold utenfor sluksonen vurderes til å ikke være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at tettesjiktet har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel. Det er stedvis fall mot dørterskelen på deler av gulvet. Ved en eventuell lekkasje er det fare for at vann kan renne ut i tiliggende arealer og forårsaker skader.

Avløpsrør (ink. sluk) Se punkt "Avløpsrør" under avsnitt om tekniske anlegg.

Bad 4:

Ventilasjon: Ingen, eller lite ventilasjon av rommet. Forholdet kan medføre økt fuktbelastning og redusert luftkvalitet. Det bør etableres en permanent ventilasjonsløsning.

Sanitærutstyr / innredning: Drenering fra innebygget toalettsisterne er ikke registrert. Det kan derfor ikke verifiseres om vanninstallasjonen er utført slik at eventuelt lekkasjevann raskt blir synliggjort. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Membran, tettesjikt og overgang til sluk:

På bakgrunn av alderen til tettesjiktet er det grunn til å varsle om risiko for svekket tettefunksjon eller lignende forhold som utvikles over tid. Tettesjiktets eksakte tilstand/eventuelle restlevetid er ikke kjent.

Innfelte/gjennomgående installasjoner:

Det registreres en defekt takspot. Eksakt årsak er ukjent. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Avløpsrør (ink. sluk): Se punkt "Avløpsrør" under avsnitt om tekniske anlegg.

Vaskerom:

Ventilasjon: Ingen, eller lite ventilasjon av rommet. Forholdet kan medføre økt fuktbelastning og redusert luftkvalitet. Det bør etableres en permanent ventilasjonsløsning.

Membran, tettesjikt og overgang til sluk: På bakgrunn av alderen til tettesjiktet er det grunn til å varsle om risiko for svekket tettefunksjon eller lignende forhold som utvikles over tid. Tettesjiktets eksakte tilstand/eventuelle restlevetid er ikke kjent. Det er ikke etablert sprutsikring i våtsone rundt utslagsvask, som medfører at området ikke er beskyttet mot vannsøl. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Overgang mellom sluk og membran er uoversiktlig. Det kan derfor ikke verifiseres at utførelsen er korrekt, eller at lekkasjesikkerheten er ivaretatt. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at tilstanden kan kartlegges og nødvendige tiltak kan iverksettes.

Kjøkken:

Vannrør: Vannrørene er ikke plugget mot varerør. Av denne grunn kan eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør system forårsake følgeskader. Tiltak må påregnes.

Overflater vegger: Synlige fuktmerker på laftet tømmervegg er registrert. Det er ikke kjent om forholdet fortsatt er i utvikling. Eksakt årsak er ikke kjent, men kapillærsug (materialet trekker til seg vann) fra nærliggende overflater vurderes til å være en sannsynlig årsak. Basert på ovennevnte opplysninger bør bygningsdelen holdes under oppsikt slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

Til informasjon:

Det ble hverken påvist synlige skadesymptomer av større betydning, eller målt forhøyet trefuktighet i tømmer (piggmåling: under 6 vektprosent).

Toalettrom (ikke våtrom):

Ventilasjon: Ingen, eller lite ventilasjon av rommet. Forholdet kan medføre økt fuktbelastning og redusert luftkvalitet. Det bør etableres en permanent ventilasjonsløsning.

Sanitærutstyr / innredning: Drenering fra innebygget toalettsisterne er ikke registrert. Det kan derfor ikke verifiseres om vanninstallasjonen er utført slik at eventuelt lekkasjevann raskt blir synliggjort. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Øvrige rom - 1.etasje:

Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM): Lite ventilasjon i etasjen. Det er ukjent om ventilasjon/tilluft er tilstrekkelig. Ventilering ved åpning av vinduer bør påregnes. Videre tiltak bør iverksettes ved behov.

Overflater vegger: Synlige fuktmerker på tømmervegger er registrert.

Det ble ikke påvist synlige skadesymptomer av større betydning, men det ble målt moderat/forhøyet fuktinnhold i tømmer (piggmåling: 16,7 vektprosent). Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan for eksempel endre

seg med årstider, fuktog temperaturforhold. Forholdet ses i sammenheng med utvendige råteskader i tømmerkonstruksjonen. Eksakt årsak er ikke kjent, men kapillærsug (materialet trekker til seg vann) fra nærliggende overflater vurderes til å være en sannsynlig årsak. Basert på alle ovennevnte opplysninger bør det gjennomføres ytterligere undersøkelser av fagkyndige for å kartlegge eksakt tilstand, årsakssammenhenger og hvilke tiltak som eventuelt skulle være nødvendig.

Overflater gulv: Gulvets overflatemateriale har enkelte synlige skader. Eksakt årsak er ukjent. Tiltak kan iverksettes ved behov. Det registreres stedvise gliper i gulvets overflatemateriale. Eksakt årsak er ukjent. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Annet: Deler av etasjen har skråtak som i praksis er en lukket konstruksjon, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som fuktrisikokonstruksjoner. TG2 er valgt for å belyse risiko, selv om det ikke ble observert skader eller symptomer på skader.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) -

Underetasje 1:

Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM): Lite ventilasjon i etasjen. Det er ukjent om ventilasjon/tilluft er tilstrekkelig. Ventilering ved åpning av vinduer bør påregnes. Videre tiltak bør iverksettes ved behov.

Overflater vegger: Synlige fuktmerker på laftet tømmervegg er registrert. Det er ikke kjent om forholdet fortsatt er i utvikling. Eksakt årsak er ikke kjent, men kapillærsug (materialet trekker til seg vann) fra nærliggende overflater vurderes til å være en sannsynlig årsak. Basert på ovennevnte opplysninger bør bygningsdelen holdes under oppsikt slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

Til informasjon:

Det ble hverken påvist synlige skadesymptomer av større betydning, eller målt forhøyet trefuktighet i tømmer (piggmåling: 8,8 vektprosent).

Overflater gulv: Det registreres moderate tegn til bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Tiltak vurderes ikke til å være nødvendig, men forholdet bør holdes under oppsikt.

Sprekker i gulvflis observert. Eksakt årsak er ukjent. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) -

Underetasje 2:

Overflater vegger: Synlige fuktmerker og fuktskadet gips på delevegg i garasje er registrert. Skjulte eller bakenforliggende skader kan ikke avkreftes. Det er ikke kjent om forholdet fortsatt er i utvikling. Eksakt årsak er ikke kjent, men vurderes å ha sammenheng med registrerte fuktmerker i himling.

Basert på ovennevnte opplysninger bør det gjennomføres ytterligere undersøkelser av fagkyndige for å kartlegge eksakt tilstand, årsakssammenhenger og hvilke tiltak

som eventuelt skulle være nødvendig.

Loft- innredet - Lottsetasje (Hems)

Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM): Lite ventilasjon i etasjen.

Det er ukjent om ventilasjon/tilluft er tilstrekkelig. Ventilering ved åpning av vinduer bør påregnes. Videre tiltak bør iverksettes ved behov.

Konstruksjonsoppbygging: Takkonstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som fuktrisikokonstruksjoner. TG2 er valgt for å belyse risiko, selv om det ikke ble observert skader eller symptomer på skader.

Innerdører: Defekt dørvrider. Utskiftning/reparasjon bør påregnes.

Badstue:

Overflater vegger / himling: Synlige fuktmerker på panel i himling ved pipe er registrert. Det ble hverken påvist synlige skadesymptomer av større betydning, eller målt forhøyet trefuktighet i panel (piggmåling: under 6 vektprosent).

Det er ikke kjent om følgeskader i konstruksjonen har oppstått.

Eksakt årsak er ikke

kjent, men utettheter i tak ved pipe vurderes som en sannsynlig medvirkende årsak.

Basert på alle ovennevnte opplysninger bør det gjennomføres ytterligere

undersøkelser av fagkyndige for å kartlegge eksakt tilstand, årsakssammenhenger og hvilke tiltak som eventuelt skulle være nødvendig.

Kjølerom:

Overflater vegger / himling: Det observeres enkelte skader på veggflater i rommet. Eksakt årsak er ukjent. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Innvendige trapper:

Innvendige trapper: Trappen har stedvis fri ganghøyde lavere enn 2,0 m.

Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappen dagens krav til sikkerhet. Om

trappen vil oppfylle kravene som var gjeldene på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke videre undersøkt.

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom):

Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom):

Ingen tilkomst til fordelerskap (nøkkel er knekt i låsesylinder), noe som medfører at det ikke er mulig å verifisere om utførelsen er korrekt, eller om tilstanden er i orden.

Ytterligere undersøkelser anbefales.

Vannbåren varme: Støy i vannrør til vannbåren varmeanlegg registreres ved fordelerskap i 1. etasje. Forholdet kan tyde på skjulte feil ved systemet. Ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak, og eventuelle tiltak bør påregnes.

Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre

rom): Luffingen til avløpssystemet er ikke ført over tak. Vakuumventiler er observert i sjakt og i servantskap på badetrom. Konsekvens er at luftefunksjonen til avløpssystemet er avhengig av en mekanisk komponent, som kan slutte å fungere. Tiltak kan bli nødvendig. Forholdet bør holdes under oppsikt.

#### Elektrisk anlegg:

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget: Huseier er ikke tilgjengelig for å besvare spørsmål som gjelder for det elektriske anlegget. Forholdet medfører at avhendingslovens minstekrav til undersøkelser ikke har blitt gjennomført og kan medføre at mulige relevante opplysninger vedrørende bruk, funksjon og tilstand ikke er blitt gjort oppmerksom på. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på det elektriske anlegget. Det registreres fuktmerker rundt enkelte stikkontakter, det er ukjent om elektriske komponenter har blitt utsatt for fuktighet. Med bakgrunn i TG2 bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

#### Dører og vinduer:

Vinduer: Enkelte vinduer bærer preg av slitasje og elde. Det er ikke observert synlige skader av større betydning, men basert på tilstanden er restlevetiden usikker. Innvendige fuktmerker på veggflater i kan ha sammenheng med utvedige tettedetaljer rundt vinduer. Ytterligere undersøkelser anbefales. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på vinduer hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.

Dører: Ytterdør har behov for overflatebehandling og døren har synlige utettheter i pakninger noe som medfører ett forhøyet varmetap. Overflatebehandlig og justering av dørblad anbefales. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på dører hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.

#### Yttertak:

Helhetsvurdering: Det er valgt å vurdere yttertaket (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Yttertaket er ikke inspisert på grunn av snø-/isforhold. Vurderingen er derfor basert på informasjon om yttertaket alder og eventuelle observasjoner gjort fra innsiden, med den begrensning dette innebærer. Tilleggsundersøkelser bør derfor gjennomføres når forholdene ligger til rette.

På bakgrunn av bygningsdelenes alder og innvendige fuktmerker er det grunn til å varsle om risiko for skader, svekket funksjon eller lignende forhold som utvikles over tid. Takkonstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført med den risiko dette innebærer.

Det gjøres oppmerksom på at en komplett undersøkelse av yttertaket krever stillas og/eller andre sikkerhetsmessige forutsetninger som ikke var til stede på

befaringsdagen. Basert på alle ovennevnte forhold bør det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge eksakt tilstand og hvilke tiltak som eventuelt skulle være nødvendig. Restlevetiden på de forskjellige bygningsdelene er ikke kjent.

#### Drenering:

Helhetsvurdering: Det er valgt å vurdere dreneringen med en samlet helhetsvurdering. Dreneringens tilstand og funksjon påvirker innvendige bruksområder og innvendige bygningsdelers tilstand. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Bygningsdelen er nedgravd og skjult, noe som gjør at det er vanskelig å angi noen eksakt tilstand.

Estimert teknisk levetid på dreningssystemer har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Basert på alder er derfor restlevetiden vurdert til å være usikker. Fullverdig undersøkelse av dreneringen (terrengfall, avrenning, fuktsikring og lignende) er ikke mulig på grunn av snøforhold, med den begrensning dette innebærer. Tilleggsundersøkelser bør derfor gjennomføres når forholdene ligger til rette.

Basert på alle ovennevnte forhold bør det gjennomføres ytterligere undersøkelser av fagkyndige for å kartlegge eksakt tilstand og hvilke tiltak som eventuelt skulle være nødvendig.

#### Følgende har fått TG3 av takstmann:

##### Toalettrom (Ikke våtrom):

Avløpsrør: Det registreres lekkasje fra avløpsrør til servant. Eksakt årsak er ukjent. Strakstiltak i form utbedring utført av fagkyndig må påregnes. Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000

##### Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeetasje) - Underetasje 2:

Overflater himling: Synlige fuktmerker og vanddrypp fra betonghimling i garasje er registrert. Skjulte eller bakenforliggende skader kan ikke avkreftes. Det er ikke kjent om forholdet fortsatt er i utvikling. Eksakt årsak er ikke kjent. Basert på ovennevnte opplysninger bør det gjennomføres ytterligere undersøkelser av fagkyndige for å kartlegge eksakt tilstand, årsakssammenhenger og hvilke tiltak som eventuelt skulle være nødvendig.

Strakstiltak bør iverksettes.

Underliggende sjablongmessig prisanslag gjelder for videre undersøkelser av fagkyndig.

Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000

##### Kjølerom:

Tekniske anlegg: Det registreres symptomer på varmgang i himling ved kjøleaggregat, tekniske anlegg er ikke videre kontrollert på grunn av at dette krever spesialkompetanse. Strakstiltak i form av ytterligere undersøkelser av fagkyndig må påregnes.



Underliggende sjablongmessig prisanslag gjelder ytterligere undersøkelser.

Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000

Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp):

Annet: Sotluke til pipe i soverom i underetasje har ingen underliggende ubrennbar plate. Tiltak bør påregnes.

Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000 Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom):

Annet: Innvendig heis er ikke kontrollert da dette krever spesialkompetanse. Det registreres at anlegget er meldt stengt av Heiskontrollen den 05.10.2022, dette på grunn av at nødvakuering ikke virker. Ny kontroll og eventuelle utbedringer må påregnes før anlegget tas i bruk.

Underliggende sjablongmessig prisanslag gjelder ytterligere undersøkelser.

Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon:

Fasader ink. kledning:

TG2:

Bygningens ytterkledning/fasade har stedvis slitt overflatebehandling. Forebyggende tiltak bør påregnes.

TG3:

Det registreres enkelte råteskader i laftet tømmer ved inngangsparti. Råteskader må

utbedres. Sannsynlighet for følgeskader i lukket konstruksjon.

Ytterligere

undersøkelser må påregnes for å avdekke skadeårsak-/omfang og aktuelle tiltak.

Underliggende sjablongmessig prisanslag gjelder for ytterligere undersøkelser.

Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000

Oppsummering av egenerklæringsskjema:

- Kosmetiske sprekker i fuger mellom fliser på bad, normalt etter 20 år.

- Har opplevd frossen stikkledning

- Saltutslag garasje pluss fuktmerke ved vindu peis i 1. etasje

- Sprekker/løse skiferfliser inngangsparti, vil bli reparert

- Ett tilfelles av skogmus i 2018 som ble tatt med musefelle

- Det har vært fuktinnslag i 2. etasje, noe saltinnslag i 30 garasje, ref. tilstandsrapport

- Retting av skiferfliser inngangsparti - av faglærte

- Fåvang Elektro har byttet varmekabler i takrenner i 2018

- Hytte bygget i 2000, samsvarserklæring ifbm elektriske lavspenningsanlegg hos Fåvang Elektro

- Det ble installert ny varmepumpe i 2016/2017

- Selger jobber med å fremskaffe ferdigattest

## PRIMÆRRUM

Primærrum: 327 kvm

## BRUKSAREAL

Bruksareal: 411 kvm

Boligen har følgende fordeling av primær- og sekundærareal: 327 m2 P-rom og 84 m2 S-rom.

Arealet i hems måles til 18 m2 (ALH), men grunnet lav takhøyde ingen deler av arealet måleverdig som bruksareal.

Det registreres avvik mot fremlagte plantegninger. Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringsstidspunktet. Se mer utfyllende informasjon i rapportens premisser om areal.

## Standard

### STANDARD

Lekker og eksklusiv familiehytte over to etasjer med hems og garasjeanlegg!

Hytta er tegnet av arkitekt Hille Melbye AS og oppført i år 2000.

Oppført i solide kvalitetsmaterialer som tømmer, tregulv, heller i naturstein, skifer og trepanel. Utvendig er kjeller/underetasje forblendet med naturstein i garasjedelen. Bygningen varmes opp ved hjelp av vannbåren bergvarme med egen sentral i teknisk rom i kjeller.

### 1. ETASJE:

Man ankommer hytta enten via garasjekjeller med heis eller via et hyggelig inngangsparti med doble dører inn til en hall med skiferfliser på gulvet. Et plassbygd garderobeskap med gode oppbevaringsmuligheter sørger for en ryddig gang.

Fra hallen kommer man inn i en lun og koselig peisestue via doble dører. Stuen har skiferfliser på gulvet. Det er skjult opplegg for TV og integrerte høyttalere i himlingen. Den flotte gruepeisen laget av kleberstein, er strategisk plassert midt i rommet, og

skaper god varme og den rette hyttestemningen. Trapp opp til 2. etasje fra stuen.

Det er to soverom i denne etasjen, i hver sin ende av hytta.

Begge rommene har plass til dobbeltseng og mulighet for enda en sengeplass. Soverommene har tilgang til hver sitt bad. Begge badene er flislagte med rustskifer på gulv og vegger. Panel i himling med innfelte downlights og integrerte høyttalere. Heltre baderomsinnredning med nedfelt servant og speil over. Innredet med dusjnise og vegghengt toalett.

I tillegg er det et separat toalettrom med flislagt gulv. Forøvrig i samme utførelse som badene. Innredning med servant og vegghengt toalett.

Et praktisk vaskerom med flislagt gulv med varmekabler.

Glattpanel på vegg og malte plater i himlingen. Innfelte store downlights. En romslig hvit innredning med glatte fronter for praktisk oppbevaring. Laminat benkeplate med nedfelt stålkum. Hyller over benken. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Disse kan medfølge etter nærmere avtale med selger.

### 2. ETASJE:

Selve hjertet i hytta er stuen som ligger i denne etasjen. Med den generøse takhøyden på 4,4 meter og de store vinduene som tar inn den fine utsikten mot skibakken og nedover dalen er dette rommet hvor man kan finne roen og få den rette hyttestemningen.

Her kan man sette seg ned foran den flotte gruepeisen av kleberstein og få igjen varmen etter en lang dag utendørs. God plass til spisestue og sofagruppe.

Det er også en koselig stue som ligger for seg selv som kan være den ideelle plassen for å trekke seg tilbake. Her kan man sette seg i go'stolen og nyte enten man vil utsikten eller en god bok i ro og fred.

Kjøkkenet er plassert i motsatt ende av stuen, med peisen og trapp opp til hemsens mellom seg. Snekkerbygd elegant kjøkkeninnredning fra Os Trekultur i heltre som er blåmalt. Furu benkeplate med nedfelt kum. Det er rikelig med skap- og benkeplass. Av hvitevarer finnes en gasskomfyr med stekeovn fra ILVE, integrert oppvaskmaskin og romslig kjølerom med hyller. Koselig spiseplass ved vinduene. Herfra er det en staldør ut til hagen.

To romslige soverom med plass til hver sin dobbeltseng og tilhørende møbler. Hver av soverommene har tilknytning til hvert sitt bad. Fra masterbedroom er det dør ut til uteareal og jacuzzi. Dette soverommet har også egen peis og TV-opplegg. Rommet er av en slik størrelse at det lett kan bli en ekstra soveplass herved behov. Begge rom har plassbygde garderobeskap.

De to badene er i lik utførelse, med flis på gulv og vegger. Hvert bad er utstyrt med dusj og vegghengt toalett. Hovedbadet er i tillegg utstyrt med innfliset badekar og har tilknytning til badstue. Veggene på dette badet har kombinasjon av flis og panel. Fra dette badet er det dør ut til jacuzzi som ligger på baksiden av hytta.

Badstuen er utstyrt med benker og elektrisk badstueovn.

Garasjen i kjelleren er romslig med støpt gulv, vegger og himling. Garasjen har en bred leddport med automatisk åpner og plass til to-tre biler. Det er også rikelig med oppbevaringsplass av skiutstyr og annet utstyr. Underetasjen inneholder også et trapperom og heis opp til hovedetasjene.

Hemsens har et innredet rom med 3 sengeplasser. Gulvflate på 17 kvm. Ikke målbart areal da største takhøyde i rommet er 183 cm

For den utfyllende tekniske standard for øvrig, henvises det til vedlagte tilstandsrapport.

#### **FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

Det foreligger ferdigattest

## Energi

#### **ELEKTRISK ANLEGG**

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.

Det fremgår av selgers egenerklæring/den bygningskyndiges tilstandsrapport at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring (er) for hele/deler av det elektriske anlegget.

#### **OPPVARMING**

Det er vannbåren varme i hytta. Bergvarme/jordvarme fra varmepumpe Diplomat Thermia fra 2016/-17 er plassert i teknisk rom sammen med dobbelmantlet bereder. Varmekabler på alle bad. To Termopan varmepumper i garasjen. Hytta har i tillegg fire peiser laget av kleberstein

Energiforbruk:

Årsforbruk på ca. 67 000 kWh ifølge selger. Det opplyses om at strømforbruk er individuelt og vil variere. Opplyste strømkostnader tar ikke høyde for prisøkningen som vi har sett den siste tiden. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

#### **ENERGIMERKING**

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Grønn - Energiforbruk D  
Oppvarmingskarakter Grønn - Energiforbruk D  
Energiattest følger som vedlegg til prospektet.

## Økonomi/drift

#### **KOMMUNALE AVGIFTER**

Kr. 14 388 pr. år

Kr. 14 388 pr. år

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2022:

Avløp: 5 730,64 kr

Eiendomsskatt: 20 728,00 kr

Feiing: 981,28 kr

Renovasjon: 1 596,24 kr

Vann: 6 079,91 kr

Sum: 35 116,07 kr

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer/avgifter.

#### **EIENDOMSSKATT**

Eiendomsskatt er beregnet til: 20 728,00 kr

#### **FASTE LØPENDE KOSTNADER**

\* Kommunale avgifter kr 35 116,07 pr. år (fakturert beløp 2022)

I dette beløpet inngår bl.a. eiendomsskatt, samt avgifter for vann, avløp, renovasjon og feiing. Av dette utgjør eiendomsskatt kr 20 728,-.

Beløpet fordeles på fire terminer. Det er installert vannmåler på eiendommen og beløpet vil således variere i forhold til forbruk.

\* Forsikring. I dag er eiendommen forsikret i If Superforsikring

\* Eidsiva Bredbånd kr 7 788,- pr. år

\* Otis Heisservice kr 7125,- pr. år

#### **FORSIKRING MED POLISENUMMER**

If superforsikring

## FORMUESVERDI

Formuesverdi kr pr.

## Diverse

### TEKNISKE INSTALLASJONER

TV-tuner følger ikke med objektet, da det følger abonnementet til eier.

### DIVERSE

Hytten selges uten møbler og inventar, med unntak av fastmonterte møbler. Ny TV installert i TV-stue rundt årsskiftet 2021/2022 medfølger.

Elghode medfølger ikke, men elggevir lampekrone medfølger. Alle gardiner medfølger også.

Følgende løsøre og tilbehør følger med ved handelen:

- Integreerte hvitevarer i kjøkken

For øvrig gjelder listen "oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt. Løsøre og tilbehør som medfølger overdras uten noen form for garantier, foruten eventuell gjenværende 33 leverandørgaranti.

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann, megler og opplysninger innhentet fra kommunen, eventuelt forretningsfører og andre tilgjengelige kilder.

Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis. Det er ikke kontrollert om

tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Meglerforetaket oppfordrer evt. budgivere til å lese gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med vedlegg.

### ANNET

Tilbehør

Følgende tilbehør medfølger handelen:

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer som

ikke er integrert i innredningen, medfølger ikke i handelen.

Fastmontert og

innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

### RADONMÅLING

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

## Offentlige forhold

### FORPLIKTELSE, RETTIGHETER OG SERVICUTTER

Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

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

3439/111/106:

25.10.1999 - Dokumentnr: 6815 - Festekontrakt - vilkår  
Gjelder feste  
Festetid: 90 år  
Årlig festeavgift: NOK 721  
Regnet fra 01.07.1999.  
Med flere bestemmelser

25.10.1999 - Dokumentnr: 6815 - Festekontrakt - vilkår  
Festetid: 90 år  
Årlig festeavgift: NOK 721  
Regnet fra 01.07.1999.  
Med flere bestemmelser

21.05.1999 - Dokumentnr: 2926 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:3439 Gnr:111 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 1705234 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0520 Gnr:111 Bnr:106

### FESTEAVTALE

Areal: 908 kvm, Eierform: Festet tomt, Utløpsår feste: 2089, Festeavgift: 721

### UTLEIE

Ingen restriksjoner på utleie. Hytta kan innbringe gode leieinntekter med sine 4 bad og 12 sengeplasser.

### VEI/VANN/KLOAKK

Det er privat vann- og avløpsledninger ut til offentlig. Vannmåler leies av Ringebu Kommune. Det er også privat vei ut i offentlig vei i henhold til opplysninger fra Ringebu kommune.

### REGULERING

Eiendommen er regulert til fritidsbebyggelse. Eiendommen er regulert i kommunedelplan for Kvitfjell 2011-2020 vedtatt 29. mai 2012. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på

saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

kroner 70 181,-.

## Kjøpsvilkår

### OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

### PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 20 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 500 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 20 000 000,-))

-----  
kr 501 200,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

-----  
kr 20 501 200,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 12 550,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

-----  
kr 20 513 750,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

### BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 12.000.000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgssoppgave.

### BETALINGSBETINGELSER

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Det er avtalt at selger skal betale en provisjonssats på 1,5 % av salgssum. Videre skal selger betale kr. 7 700,- for oppgjør, kr. 14 900,- for tilrettelegging og kr. 4 500,-

per visning. I tillegg skal selger betale kr. 17 250,- for markedsføringspakke.

Utlegg:

Selger skal betale avtalte utlegg i samsvar med oppdragsavtalen. Dette er per dags dato stipulert til

Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få betalt for påløpte timer, begrenset oppad til kroner 45 000,-. I tillegg må selger betale påløpte kostnader,

herunder både vederlag og utlegg.

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markeds pakke samt utlegg.

### OPPDRAGSNUMMER

85-24-0023

## Kjøpsinformasjon

### BUDGIVNING

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgssoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det

du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

## **HYTTEPAKKEN OG BOLIGKJØPERFO**

EIE har sammen med vår samarbeidspartner lansert et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper fritidsbolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Hyttepakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring i forbindelse med kjøpet av fritidsboligen.

Hyttepakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for Hyttepakken og boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

## **LOVANVENDELSE**

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningsssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i

mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp. Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

## **HVITVASKING**

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.



Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

#### **PERSONVERN**

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklaering>

## Megler

#### **AVDELING**

SEIL EIENDOMSMEGLING AS

EIE Asker

Org. nr: 918809589

Kirkeveien 212

1383 Asker

Tlf: 47 68 44 00

#### **ANSVARLIG MEGLER**

Eiendomsmegler / Partner Håvard Nilsen

#### **SAKSBEHANDLERE**

Håvard Nilsen

EIE Asker

Eiendomsmegler / Partner

Mob: 94 89 89 25 / E-post: [hn@eie.no](mailto:hn@eie.no)

Ξ

# Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

# DIN NYE FRITIDSBOLIG?











# EIE har Norges mest fornøyde boligkunder\*

Eiendomsめglere forvalter det mest dyrebare kundene våre eier, og vi verdsetter derfor tilliten fra våre kunder høyt.

Hver dag står vi på for å gi dere Premium rådgivning, og trygghet og forutsigbarhet gjennom hele boligprosessen. For tredje gang har EIE bevist at disse verdiene gir de mest fornøyde boligkundene i landet\*. Vi takker ydmykt for tilliten.



\*EIE ble bransjevinner i Norsk Kundebarometer 2023, 2021 og 2020. Og 2. plass i 2022. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. [www.kundebarometer.no](http://www.kundebarometer.no)









































































































































































































# EIE er bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023\*

EIE har et uttalt mål å være en attraktiv, inkluderende og trygg arbeidsplass. Vi har troen på at mangfold ikke bare sikrer god balanse, men også driver innovasjon og vekst.

Vi er takknemlig for at våre kunder deler vårt fokus på bærekraft, innovasjon, inkludering og mangfold.



\*EIE ble bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023, 2022 og 2020.  
Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. [www.barekraftbarometer.com](http://www.barekraftbarometer.com)

























# Premium rådgivning lønner seg

Vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde, og legger ned et meglerhåndverk som våre kunder fortjener.

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Vi kaller det Premium rådgivning























王

Boligen din er *verdifull*,  
opplevelsen av å bruke  
EIE skal også være det.  
Derfor kaller vi det  
Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

























































































**E**

**Både mennesker og boliger er forskjellige,  
men en vellykket prosess har alltid én viktig  
ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig**

**EIE – Premium rådgivning**

EIE eiendomsmegling























































王

I EIE ønsker vi å være  
best rustet til å gjøre den  
*beste jobben* for deg.  
Derfor kaller vi det  
Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling





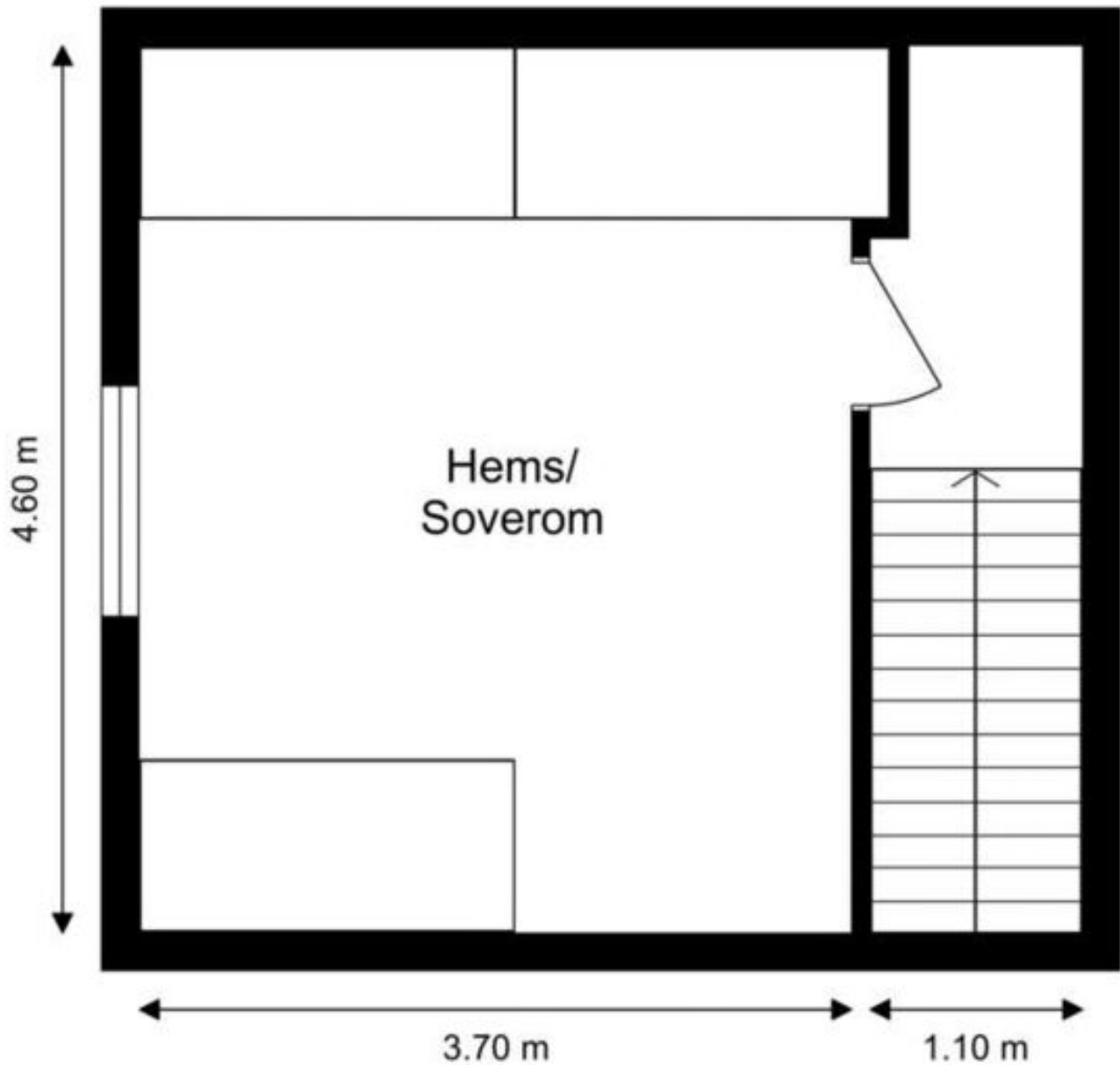






# Gammelseterlia 23, 2634 FÅVANG

Frtidsbolig - Loftsetasje (hems)



Ordernr. 15053081

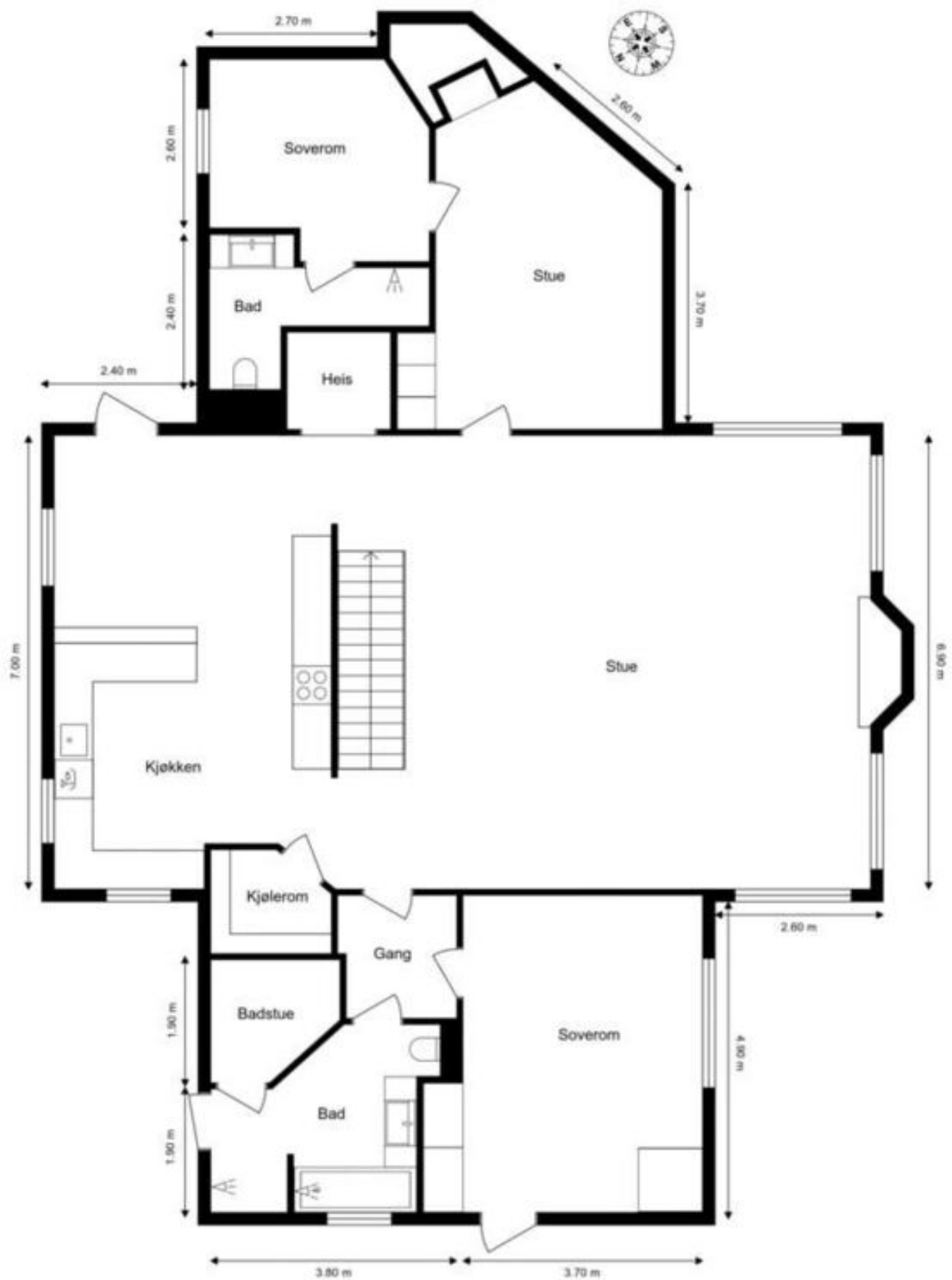


Planskissen er ikke i målestokk.  
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.  
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.



# Gammelseterlia 23, 2634 FÅVANG

## Fritidsbolig 1. Etasje





# Gammelseterlia 23, 2634 FÅVANG

## Frtidsbolig - Underetasje 1



Ordernr. 15053081

 **Anticimex**

Planskissen er ikke i målestokk.

Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil. Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.





Våre kunder har lagt ned mye innsats i sine hjem og sine prosjekter - de fortjener det samme fra oss. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, og er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere

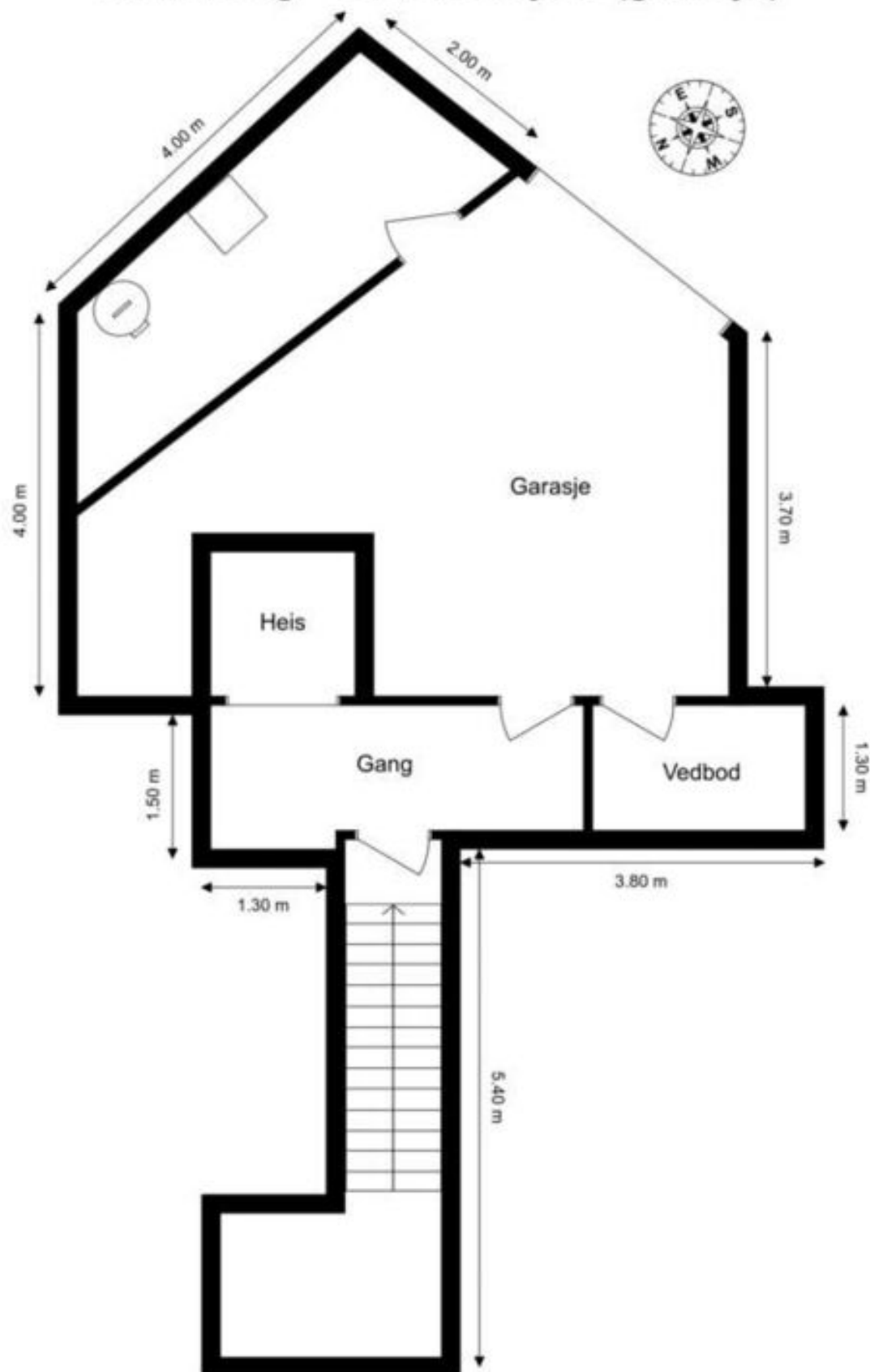
**EIE – Premium rådgivning**

EIE eiendomsmegling



# Gammelseterlia 23, 2634 FÅVANG

## Frtidsbolig - Underetasje 2 (garasje)



Ordernr. 15053081

 **Anticimex**

Planskissen er ikke i målestokk.  
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.  
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.





**Et boligsalg er to eller flere liv  
som endres for alltid**

**EIE speiler selger og kjøper™**

EIE eiendomsmegling



# INFORMASJON & DOKUMENTER







Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Bolig & Prosjektmegling AS	Oppdragsnr.	78240078		
Adresse	Gammelseterlia 23				
Postnr.	2634	Sted	Fåvang		
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn			
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver			
Når kjøpte du boligen?	1999	Hvor lenge har du bodd i boligen?	25	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	IF	Polise/avtalenr	5013587		
Selger 1 Fornavn	Wibecke	Etternavn	Nagell-Erichsen		

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

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

Nei  Ja Kommentar Kun kosmetiske sprekker i fuger mellom fliser på bad, normalt etter 20 år.

### 2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

#### 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Nei  Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

#### 2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei  Ja Kommentar

#### 2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar Har opplevd frossen stikkledning. Dette er fikset.

### 4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

Nei  Ja Kommentar Saltutslag garasje pluss fuktmerke ved vindu peis 1.etasje.

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

Nei  Ja Kommentar



7. **Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**  
 Nei  Ja Kommentar Sprekker / løse skiferfliser inngangsparti skal rettes
8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**  
 Nei  Ja Kommentar
9. **Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**  
 Nei  Ja Kommentar Ett tilfelle av skogmus i 2018 som ble tatt ved musefelle. Ellers ikke.
10. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**  
 Nei  Ja Kommentar
11. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**  
 Nei  Ja Kommentar
12. **Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**  
 Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  
Firmanavn  
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
13. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.**  
 Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  
Firmanavn Byttet varmekabler i takrenner i 2018  
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Fåvang Elektro AS
- 13.1 **Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**  
 Nei  Ja Kommentar
14. **Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**  
 Nei  Ja Kommentar Det ble installert varmepumpe i 2016/2017
15. **Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**  
 Nei  Ja Kommentar
16. **Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?**  
 Nei  Ja Kommentar
17. **Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.**  
 Nei  Ja
- 17.1 **Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**  
 Nei  Ja Kommentar
18. **Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**  
 Nei  Ja Kommentar
19. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**  
 Nei  Ja Kommentar
20. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?**  
 Nei  Ja
- 20.1 **Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**  
 Nei  Ja Kommentar



**21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.**

Nei  Ja Kommentar

**21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

Nei  Ja Kommentar

**22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

Nei  Ja Kommentar

**23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?**

Nei  Ja Kommentar

**24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?**

Nei  Ja Kommentar

**25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?**

Nei  Ja Kommentar

### **SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:**

**26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

Nei  Ja Kommentar

**27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?**

Nei  Ja Kommentar

**28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**

Nei  Ja Kommentar

**29. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?**

Nei  Ja Kommentar

### **TILLEGGSKOMMENTAR**

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklærings skjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikrings selskapet, må egenerklærings skjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikrings premien og forsikringsvilkårene på ny signerings dato som legges til grunn.



Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende 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.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillter kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

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

**For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).**

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

[buysure.no/boligselgerforsikring](https://buysure.no/boligselgerforsikring)

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en 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. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

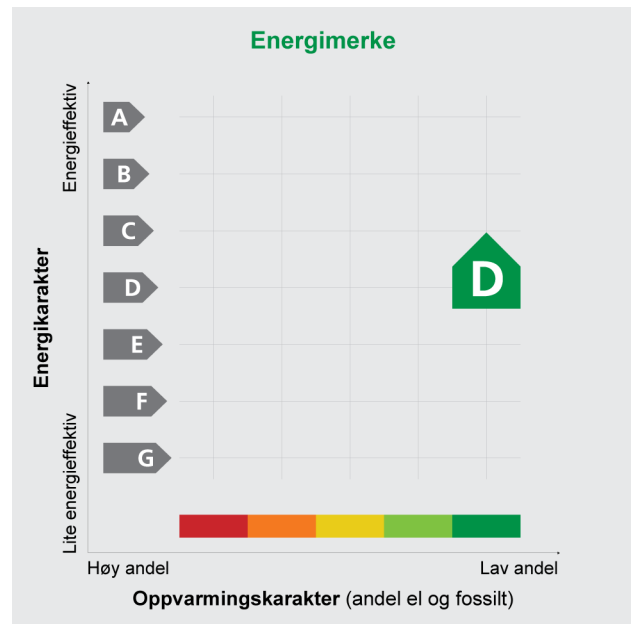
Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår



# ENERGIATTEST

Adresse	Gammelseterlia 23
Postnr	2634
Sted	FÅVANG
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	111
Bnr.	106
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	19163334
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2022-1377748
Dato	30.03.2022



Innmeldt av	Anne Karen Sveen
-------------	------------------

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

**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](http://www.energimerking.no)

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1:** Følg med på energibruken i boligen

**Tips 2:** Luft kort og effektivt

**Tips 3:** Redusér innnetemperaturen

**Tips 4:** Bruk varmtvann fornuftig

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montereurstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Montering av peisinnsetts i åpen peis
- Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon
- Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger)

**Registrering:** Attest utstedt med enkel registrering.

**Bygningskategori:** Småhus  
**Bygningstype:** Annet småhus  
**Byggeår:** 2000  
**Bygningsmateriale:** Tre  
**BRA:** 363  
**Ant. etg. med oppv. BRA:** 3  
**Detaljert vegger:** Nei  
**Detaljert vindu:** Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisitet  
Fjernvarme  
Ved  
**Ventilasjon:** Mekanisk avtrekk  
**Detaljerings varmesystem:** Elektriske ovner og/eller varmekabler  
Lukket peis eller ovn  
Åpen peis



## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031))

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no)

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.



**Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)**

Adresse: Gammelseterlia 23

Postnr/Sted: 2634 FÅVANG

Leilighetsnummer:

Bolignr: H0101

Dato: 30.03.2022 14:43:14

Energimerkenummer: A2022-1377748

Ansvarlig for energiattesten: Privat

Energimerking er utført av: Anne Karen Sveen

Gnr: 111

Bnr: 106

Seksjonsnr:

Festenr:

Bygnnr: 19163334

**Tiltak på luftbehandlingsanlegg****Tiltak 1: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnsvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m<sup>2</sup>.

**Tiltak 2: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

**Tiltak på elektriske anlegg****Tiltak 3: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

**Tiltak på varmeanlegg****Tiltak 4: Isolering av varmerør, ventiler, pumper**

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

**Tiltak 5: Montering av peisinnstans i åpen peis**

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnstans med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

**Brukertiltak****Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.



**Tips 2:       Luft kort og effektivt**

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

**Tips 3:       Redusér innetemperaturen**

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

**Tips 4:       Bruk varmtvann fornuftig**

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

**Tips 5:       Slå av lyset og bruk sparepærer**

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

**Tips 6:       Vask med fulle maskiner**

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

**Tips 7:       Slå el.apparater helt av**

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

**Tips 8:       Spar strøm på kjøkkenet**

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

**Tips 9:       Velg hvitevarer med lavt forbruk**

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

**Tips 10:      Fyr riktig med ved**

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.





# Ringeby kommune

**Adresse:** Hanstadgata 4, 2630 Ringeby

**Telefon:** 61 28 31 03

Utskriftsdato: 26.04.2023

## Kommunale gebyrer

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Ringeby kommune

<b>Kommunenr.</b>	3439	<b>Gårdsnr.</b>	111	<b>Bruksnr.</b>	106	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Gammelseterlia 23, 2634 FÅVANG								

## Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2022

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette 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.

Gebyr	Fakturert beløp i 2022
Avløp	5 730,64 kr
Eiendomsskatt	20 728,00 kr
Feiing	981,28 kr
Renovasjon	1 596,24 kr
Vann	6 079,91 kr
<b>Sum</b>	<b>35 116,07 kr</b>

## Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Vannmålerleie - 1/2" (15 mm DN)	1 stk	732,50 kr	1/1	0 %	732,50 kr	366,25 kr
Renovasjon fritid med VA	1 stk	1 597,50 kr	1/1	0 %	1 597,50 kr	798,75 kr
Feie/tilsyn fritidsbolig, 1 pipe/løp	1 stk	412,50 kr	1/1	0 %	412,50 kr	206,25 kr
Feiing/tilsyn fritidsbolig, øvrige løp	3 stk	206,25 kr	1/1	0 %	618,75 kr	309,38 kr
Forbruk vann 2022 Kvitfjell	9 m <sup>3</sup>	25,96 kr	1/1	0 %	233,66 kr	233,66 kr
Forbruk kloakk 2022 Kvitfjell	9 m <sup>3</sup>	39,10 kr	1/1	0 %	351,90 kr	351,90 kr
Abonnementsgebyr vann hytte Kvitfjell	1 Stk	6 161,25 kr	1/1	0 %	6 161,25 kr	3 080,63 kr



Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Abonnementsgebyr kloakk hytte Kvitfjell	1 Stk	5 378,75 kr	1/1	0 %	5 378,75 kr	2 689,38 kr
Eiendomsskatt Bolig Fritid Kvartal	5182200 promille	4,00 kr	1/1	0 %	20 729,00 kr	10 364,00 kr
Akonto Kloakk 2023	9 m <sup>3</sup>	39,10 kr	1/1	0 %	351,90 kr	175,95 kr
Akonto Vann 2023	9 m <sup>3</sup>	29,80 kr	1/1	0 %	268,20 kr	134,10 kr
Innbet. Akonto Vann 2022	-9 m <sup>3</sup>	25,96 kr	1/1	0 %	-233,65 kr	-233,65 kr
Innbet. Akonto Kloakk 2022	-9 m <sup>3</sup>	39,10 kr	1/1	0 %	-351,90 kr	-351,90 kr
				<b>Sum</b>	<b>36 250,36 kr</b>	<b>18 124,70 kr</b>

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

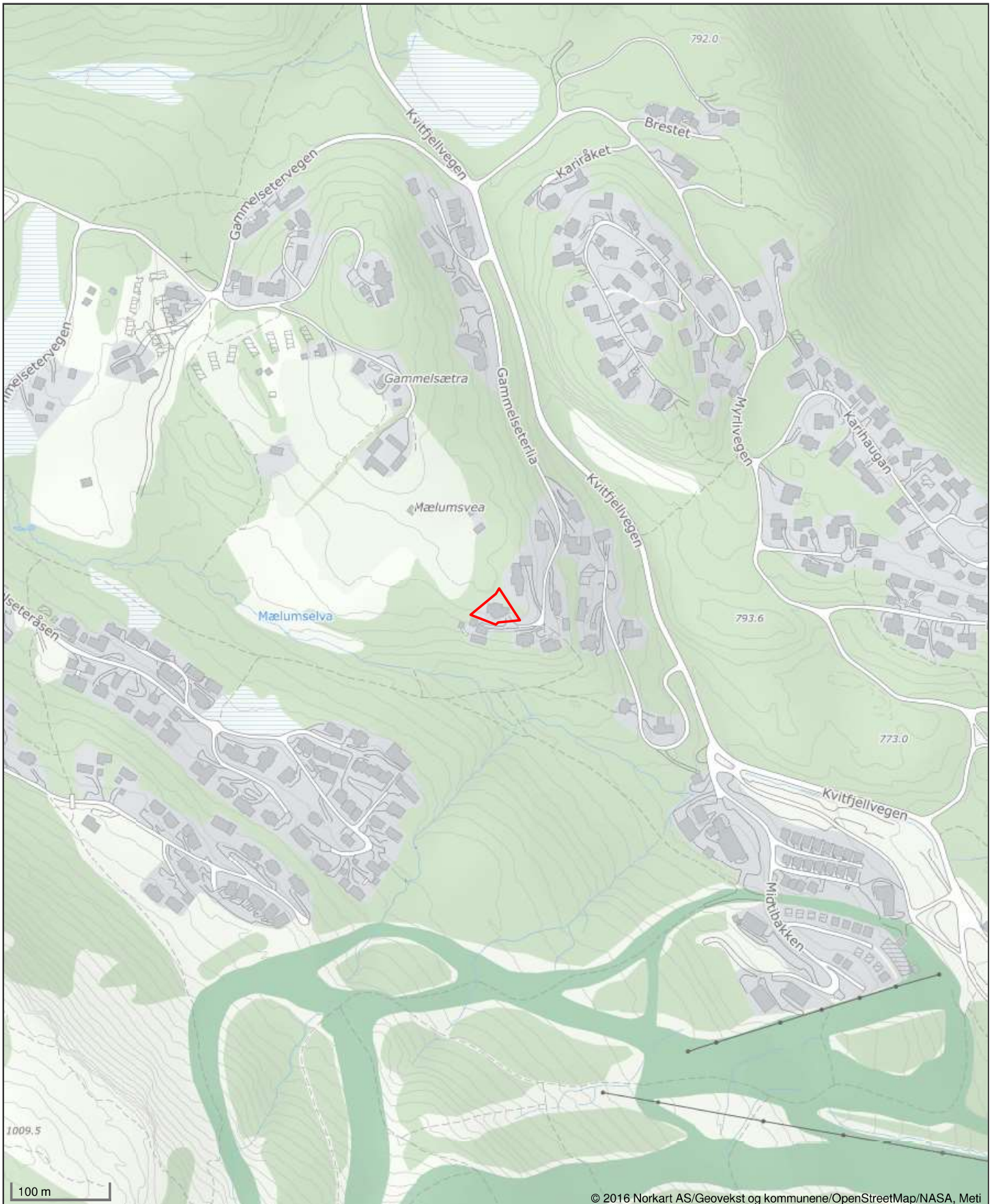
Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

**FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørslar.



# Oversiktskart for eiendom 3439 - 111/106//







Ringebu kommune

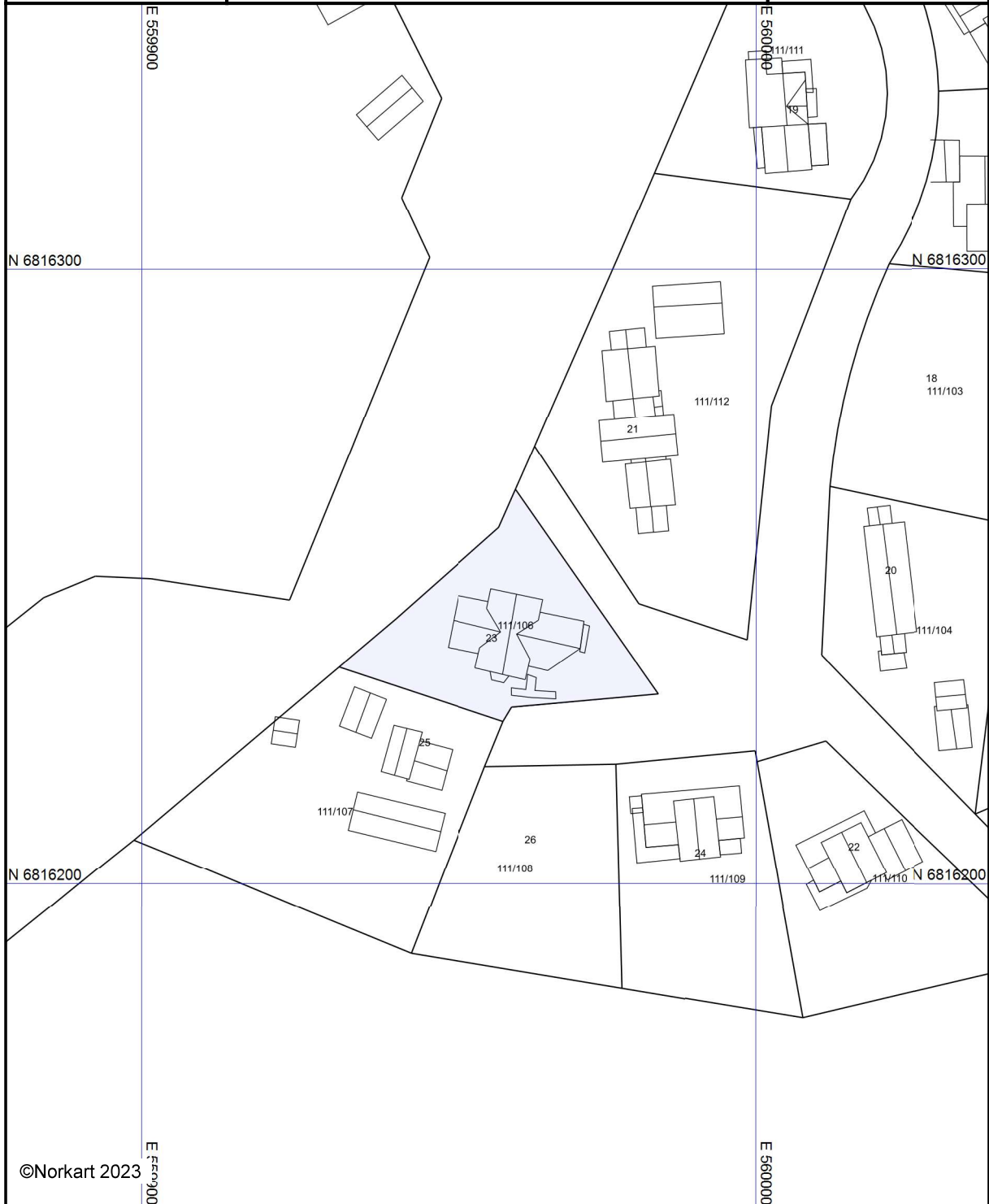
## Reguleringsplanforslag

Eiendom: 111/106  
Adresse: Gammelseterlia 23  
Dato: 26.04.2023  
Målestokk: 1:1000

N



UTM-32



©Norkart 2023

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.  
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.  
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.



## Tegnforklaring

### Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL)

-  Fritidsbebyggelse
-  Sentrumsformål
-  Kirke/annen religionsutøvelse
-  Skianlegg
-  Skiløype
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål


### Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

-  Veg
-  Fortau
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Parkering
-  Vannforsyningsnett
-  Samferdselsanlegg og/ellerteknisk infrastru




### Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1

-  Friområde


### Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og va

-  Friluftsområde i sjø og vassdrag

### Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12

-  Faresone - Flomfare
-  Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

### Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

-  Angitthensyngrense

### Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Faresonegrense
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Vegstegning / fysisk spere
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift areal
-  Påskrift bredde



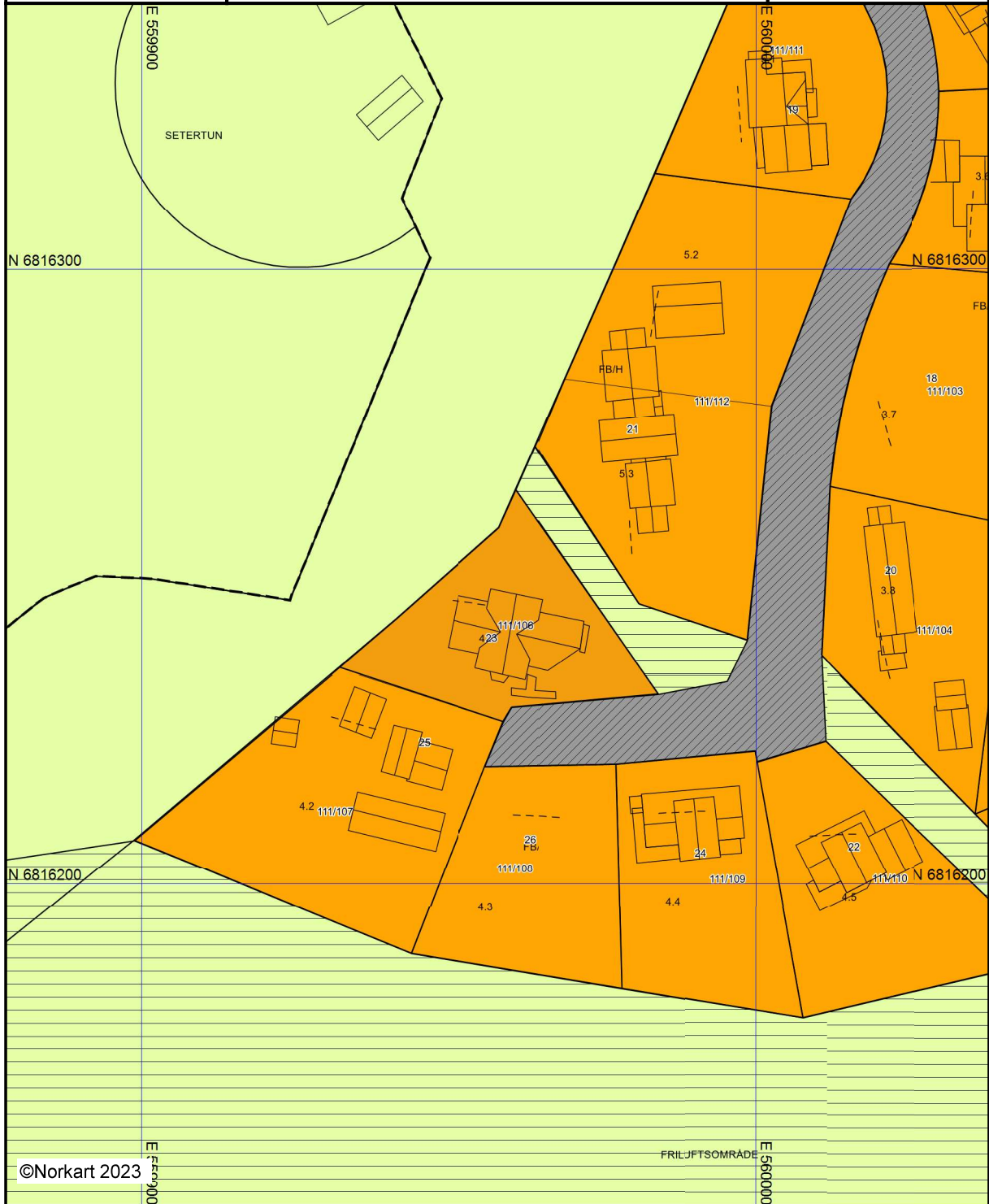
Ringebu kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 111/106  
Adresse: Gammelseterlia 23  
Dato: 26.04.2023  
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2023

FRILJFTSOMRÅDE

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.



## Tegnforklaring

<i>Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 2)</i>			Regulert tomtegrense
	Område for forretning		Eiendomsgrense som skal oppheves
	Område for fritidsbebyggelse		Byggegrense
	Områder for herberger og bevertningsteder		Byggelinje
<i>Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL1985 § 2)</i>			Planlagt bebyggelse
	Landbruksområder		Bebyggelse som inngår i planen
	Område for jord- og skogbruk		Bebyggelse som forutsettes fjernet
<i>Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 2)</i>			Regulert kantkjørebane
	Kjøreveg		Regulert parkeringsfelt
	Gang-/sykkelveg		Regulert fotgjengerfelt
<i>Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25, 26)</i>			Målelinje/Avstandslinje
	Friområder		Avkjørsel
	Skiløype		Tunnelåpning
<i>Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2)</i>		Abc	Påskrift feltnavn
	Ildfarlig opplag og andre innretninger som kan være farlige	Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
	Område med rasfare	Abc	Påskrift utnyttning
<i>Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 27)</i>		Abc	Påskrift bredde
	Privat veg	Abc	Påskrift plantilbehør
	Friluftsområde (på land)	Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift
	Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig		
	Klimavernsone		
	område for særskilte anlegg		
	Annet spesialområde		
<i>Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 28)</i>			
	Felles avkjørsel		
	Felles parkeringsplass		
	Annet fellesareal for flere eiendommer		
<i>Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 29)</i>			
	Annet kombinert formål		
<i>Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL1985 § 30)</i>			
	Fritidsbebyggelse		
	Fritidsbebyggelse - frittliggende		
	Utleiehytter		
	Skianlegg		
	Skiløype		
	Bebyggelse og anleggsformål kombinert med		
<i>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekniske anlegg (PBL1985 § 31)</i>			
	Veg		
	Kjøreveg		
	Tekniske bygg/konstruksjoner		
	Parkering		
	Parkeringsplasser med bestemmelser		
<i>Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 § 1)</i>			
	Turveg		
	Friområde		
	Vegetasjonsskjerm		
<i>Reguleringsplan-Landbruks-, natur og friluftsområder (PBL1985 § 32)</i>			
	LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR		
	Landbruksformål		
<i>Reguleringsplan-Hensynsområder (PBL2008 § 12)</i>			
	Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur		
<i>Reguleringsplan-Bestemmelseområder (PBL1985 § 33)</i>			
	Bestemmelseområde		
<i>Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE</i>			
	Angitthensynsgrense		
	Bestemmelsegrense		
<i>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008</i>			
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde		
	Planens begrensning		
	Faresonegrense		
	Formålsgrense		

# Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Gammelseterlia 23  
2634 FÅVANG  
Gnr./Bnr.: 111/106  
Ringebu kommune

## Areal

Fritidsbolig  
Bruksareal: 411 m<sup>2</sup>

Totalt bruksareal (BRA): 411 m<sup>2</sup>

## Befaring

Befaringsdato: 14.03.2024

## Bygnings sakkyndig selskap

Anticimex AS

[www.anticimex.no](http://www.anticimex.no)

Tlf: 41414128

E-post: [boliginspeksjoner.nord@anticimex.no](mailto:boliginspeksjoner.nord@anticimex.no)

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: PC Jonas Eikeland

Mobil: 92482613



# Om Tilstandsrapporten

## Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600 er også lagt til grunn, men ikke absolutt alle standardens bestemmelser er tatt med. Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

## Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

## Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

### TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

---

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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.

### TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

---

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler

### TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

---

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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.

### TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

---

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

### TG IU Ikke undersøkt

---

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

### i Informasjon

---

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.



# Befarings- og eiendomsopplysninger

## Befaring

Befaringsdato	14.03.2024
Referansenummer	15053081
Meglerforetakets oppdragsnummer	78-24-0078
Hjemmelshaver/selger	Wibecke Nagell-Erichsen
Bygningssakkyndig inspektør	PC Jonas Eikeland
Tilstede på befaringen	Nøkkelbefaring.
Utvendige snødekte flater	Tak, trapper, uteområder og terreng.
Utetemperatur	-1 °C
Rapportdato	25.03.2024 13:59

## Eiendomsopplysninger

Type objekt	Hytte
Gate/vei adresse	Gammelseterlia 23
Postnummer/sted	2634 FÅVANG
Kommune	3439 - Ringebu
Gnr./Bnr.:	111/106
Tomt	Eiet tomt: 908 m <sup>2</sup>

## Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Fritidsbolig	2000		

## Byggemåte

Fritidsbolig beliggende i Gammelseterlia 23, Ringebu kommune. Naturtomt opparbeidet med grus, steinheller, støpte trapper og sittegrupper. Garasje i boligens underetasje.

Fritidsbolig oppført i 2000. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn og med garasje i nederste etasje. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasader av laftet tømmer, stående trekledning og enkelte felter med murt naturstein. Etasjeskillere av betong og trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner (ikke besiktiget). Yttertak er utvendig tekket med torv. To-fløyet entrédør. Koblede vinduer med karmen av tre, og to-lags glass. Åpne peiser i tre stuer og ett soverom. Oppvarming med gulvvarme i hovedsakelig hele boligen. Øvrig oppvarming med elektrisitet.

Ventilasjon med naturlig tilluft kombinert med stedvis mekanisk avtrekk. Heis fra garasje til første etasje.

Fritidsbolig over fire etasjer bestående av:

Underetasje 2: Garasje, teknisk rom, vedbod, gang og heis.

Underetasje 1: Entré, stue, vaskerom, teknisk rom, gang, toalettrom, heis og to soverom med eget bad.

1. etasje: To stuer, kjøkken med kjølerom, gang, heis, bad med badstue og to soverom (ett med eget bad).

Loftetasje: Hems innredet med soverom.

# Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
Våtrom - Bad 1		Ventilasjon	9	
		Sanitærutstyr / innredning	9	
		Overflater gulv	9	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	9	
		Fallforhold (gulv)	9	
Våtrom - Bad 2		Ventilasjon	10	
		Sanitærutstyr / innredning	10	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	10	
		Fallforhold (gulv)	10	
Våtrom - Bad 3		Sanitærutstyr / innredning	11	
		Overflater gulv	11	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	11	
		Innfelte/gjennomgående installasjoner	11	
		Fallforhold (gulv)	11	
		Avløpsrør (ink. sluk)	11	
Våtrom - Bad 4		Ventilasjon	12	
		Sanitærutstyr / innredning	12	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	12	
		Innfelte/gjennomgående installasjoner	12	
		Avløpsrør (ink. sluk)	12	
Våtrom - Vaskerom		Ventilasjon	13	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	13	
Kjøkken		Vannrør	14	
		Overflater vegger	14	
Toalettrom (Ikke våtrom)		Ventilasjon	14	
		Sanitærutstyr / innredning	14	
		Avløpsrør	14	Kr 0 - 10 000
Øvrige rom - 1. Etasje		Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)	15	
		Overflater vegger	15	
		Overflater gulv	15	
		Annet	15	



Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) - Underetasje 1		Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)	16	
		Overflater vegger	16	
		Overflater gulv	16	
Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) - Underetasje 2		Overflater vegger	17	
		Overflater himling	17	Kr 0 - 10 000
Loft - innredet - Loftsetasje (Hems)		Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)	18	
		Konstruksjonsoppbygging	18	
		Innerdører	18	
Badstue		Overflater vegger / himling	18	
Kjølerom		Overflater vegger / himling	19	
		Tekniske anlegg	19	Kr 0 - 10 000
Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)		Annet	19	Kr 0 - 10 000
Innvendige trapper		Innvendige trapper	19	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	21	
		Vannbåren varme	21	
		Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	21	
		Annet	21	Kr 10 000 - 50 000
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	22	
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon		Fasader inkl. kledning	23	Kr 10 000 - 50 000
Dører og vinduer		Vinduer	23	
		Dører	23	
Yttertak		Helhetsvurdering	24	
Drenering		Helhetsvurdering	25	

# Areal

## Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

### Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

### Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

### Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

### Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

### Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene gjelder fra befaringstidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

### Skjønnsvurderinger

I de tilfeller hvor den bygningssakkyndige er i tvil og gjør et valg basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne.



# Arealberegninger

Fritidsbolig	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
Underetasje 2 (garasje)	88			88	
	Garasje, teknisk rom, vedbod, gang og heis.				
Underetasje 1	159			159	
	Entré, stue, vaskerom, teknisk rom, gang, toalettrom, heis og to soverom med eget bad.				
1. Etasje	164			164	
	To stuer, kjøkken med kjølerom, gang, heis, bad med badstue og to soverom (ett med bad).				
SUM	411			411	
<b>Total bruksareal: 411 m<sup>2</sup></b>					

## Kommentar til areal

Boligen har følgende fordeling av primær- og sekundærareal: 327 m<sup>2</sup> P-rom og 84 m<sup>2</sup> S-rom.

Arealet i hems måles til 18 m<sup>2</sup> (ALH), men grunnet lav takhøyde ingen deler av arealet måleverdig som bruksareal.

Det registreres avvik mot fremlagte plantegninger. Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet. Se mer utfyllende informasjon i rapportens premisser om areal.

# Rapport


## Våtrom - Bad 1

Baderom fra byggeår.  
Flislagt gulv med gulvvarme.  
Veggflater belagt med panel og fliser.  
Panelbord i himling.  
Vegghengt servantinnredning.  
Dobbel ovenpåliggende servant med armaturer.  
Speil med overlys.  
Dusjnisje med vegghengt dusjarmatur.  
Vegghengt toalett.  
Vannrør av typen rør-i-rør system.  
Synlige avløpsrør av plast.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Innfelte/gjennomgående installasjoner

### TG 2

Ventilasjon	Ingen, eller lite ventilasjon av rommet. Forholdet kan medføre økt fuktbelastning og redusert luftkvalitet. Det bør etableres en permanent ventilasjonsløsning.
Sanitærutstyr / innredning	Drenering fra innebygget toalettsisterne er ikke registrert. Det kan derfor ikke verifiseres om vanninstallasjonen er utført slik at eventuelt lekkasjevann raskt blir synliggjort. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
Overflater gulv	Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne og være svekket mot ytre påvirkninger. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	På bakgrunn av alderen til tettesjiktet er det grunn til å varsle om risiko for svekket tettefunksjon eller lignende forhold som utvikles over tid. Tettesjiktets eksakte tilstand/eventuelle restlevetid er ikke kjent.
Fallforhold (gulv)	Lokalfall i sluksonen er mindre enn hva som ideelt anbefales. Det vurderes at fallforholdet ikke fører til tilfredsstillende avrenning av bruksvannet i nedslagsfeltet. Tiltak bør iverksettes ved behov.  Fallforhold utenfor sluksonen vurderes til å ikke være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at tettesjiktet har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel. Det er stedvis fall mot dørterskelen på deler av gulvet. Ved en eventuell lekkasje er det fare for at vann kan renne ut i tiliggende arealer og forårsaker skader.
 TGIU Fukt i tiliggende konstruksjoner	På grunn av våtrommets utforming er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent.



## Våtrom - Bad 2

Baderom fra byggeår.  
Flislagt gulv med gulvvarme.  
Flislagte vegger.  
Panelbord i himling.  
Vegghengt servantinnredning.  
Ovenpåliggende servant med armatur.  
Speil med overlys.  
Dusjhjørne med vegghengt dusjarmatur.  
Vegghengt toalett.  
Vannrør av typen rør-i-rør system.  
Synlige avløpsrør av plast.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsjonen kan nå det - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Fukt i tilliggende konstruksjoner

	Overflater gulv	Elastiske fuger har stedvis manglende vedheft. Eksakt årsak er ikke kjent. Fornyng av fuger må påregnes.
	Fukt i tilliggende konstruksjoner	Det er foretatt fuktmåling med egnet instrument i tilstøtende rom til våtsone. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan for eksempel endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Relativ fuktighet ble målt til 34,2 prosent, ved 12,6 celsius. Piggmåling: Under 6 vektprosent.
	TG 2	
	Ventilasjon	Ingen, eller lite ventilasjon av rommet. Forholdet kan medføre økt fuktbelastning og redusert luftkvalitet. Det bør etableres en permanent ventilasjonsløsning.
	Sanitærutstyr / innredning	Drenering fra innebygget toalettsisterne er ikke registrert. Det kan derfor ikke verifiseres om vanninstallasjonen er utført slik at eventuelt lekkasjevann raskt blir synliggjort. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	På bakgrunn av alderen til tettesjiktet er det grunn til å varsle om risiko for svekket tettefunksjon eller lignende forhold som utvikles over tid. Tettesjiktets eksakte tilstand/eventuelle restlevetid er ikke kjent.
	Fallforhold (gulv)	Fallforhold utenfor sluksonen vurderes til å ikke være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at tettesjiktet har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel. Det er stedvis fall mot dørterskelen på deler av gulvet. Ved en eventuell lekkasje er det fare for at vann kan renne ut i tilliggende arealer og forårsaker skader.

## Våtrom - Bad 3

Baderom fra byggeår.  
Flislagt gulv med gulvvarme.  
Veggflater er belagt med fliser og panel.  
Panelbord i himling.  
Vegghengt servantinnredning.  
Ovenpåliggende servant med armatur.  
Speil med varme over servant.  
Dusjinisje med vegghengt dusjarmatur.  
Boblebadekar med innebygget badekaramatur.  
Vegghengt toalett.  
Vannrør av typen rør-i-rør system.  
Synlige avløpsrør av plast.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Vannrør - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon

### TG 2

Sanitærutstyr / innredning	Drenering fra innebygget toalettsisterne er ikke registrert. Det kan derfor ikke verifiseres om vanninstallasjonen er utført slik at eventuelt lekkasjevann raskt blir synliggjort. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
Overflater gulv	<p>Det registreres moderate tegn til bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Tiltak vurderes ikke til å være nødvendig, men forholdet bør holdes under oppsikt.</p> <p>Det observeres stedvise sprekker/riss i enkelte flisfuger. Eksakt årsak er ukjent. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.</p>
Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	<p>På bakgrunn av alderen til tettesjiktet er det grunn til å varsle om risiko for svekket tettefunksjon eller lignende forhold som utvikles over tid. Tettesjiktets eksakte tilstand/eventuelle restlevetid er ikke kjent.</p> <p>Grunnet plassering av badekar er det ikke mulig å foreta tilstrekkelig undersøkelse av sluket. Utførelse vedrørende tettedetaljer /tilstand er ukjent. Ytterligere undersøkelser anbefales.</p>
Innfelte/gjennomgående installasjoner	Det registreres en defekt takspot. Eksakt årsak er ukjent. Tiltak kan iverksettes ved behov.
Fallforhold (gulv)	<p>Lokalfall i sluksonen er mindre enn hva som ideelt anbefales. Det vurderes at fallforholdet ikke fører til tilfredsstillende avrenning av bruksvannet i nedslagsfeltet. Tiltak bør iverksettes ved behov.</p> <p>Fallforhold utenfor sluksonen vurderes til å ikke være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at tettesjiktet har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel. Det er stedvis fall mot dørterskelen på deler av gulvet. Ved en eventuell lekkasje er det fare for at vann kan renne ut i tiliggende arealer og forårsaker skader.</p>
Avløpsrør (ink. sluk)	Se punkt "Avløpsrør" under avsnitt om tekniske anlegg.
 TGIU Fukt i tiliggende konstruksjoner	På grunn av våtrommets utforming er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent.




## Våtrom - Bad 4

Baderom fra byggeår.  
Flislagt gulv med gulvvarme.  
Flislagte vegger.  
Panelbord i himling.  
Vegghengt servantinnredning.  
Ovenpåliggende servant med armatur.  
Speil med varme.  
Dusjnisje med vegghengt dusjarmatur.  
Vegghengt toalett.  
Vannrør av typen rør-i-rør system.  
Synlige avløpsrør av plast.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Vannrør - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Fukt i tilliggende konstruksjoner

 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Det er foretatt fuktmåling med egnet instrument i tilstøtende rom til våtsone. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan for eksempel endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Relativ fuktighet ble målt til 25,5 prosent, ved 16,4 celsius. Piggmåling: Under 6 vektprosent.

 TG 2 Ventilasjon

Ingen, eller lite ventilasjon av rommet. Forholdet kan medføre økt fuktbelastning og redusert luftkvalitet. Det bør etableres en permanent ventilasjonsløsning.

Sanitærutstyr / innredning

Drenering fra innebygget toalettsisterne er ikke registrert. Det kan derfor ikke verifiseres om vanninstallasjonen er utført slik at eventuelt lekkasjevann raskt blir synliggjort. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Membran, tettesjikt og overgang til sluk.

På bakgrunn av alderen til tettesjiktet er det grunn til å varsle om risiko for svekket tettefunksjon eller lignende forhold som utvikles over tid. Tettesjiktets eksakte tilstand/eventuelle restlevetid er ikke kjent.

Innfelte/gjennomgående installasjoner

Det registreres en defekt takspot. Eksakt årsak er ukjent. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Avløpsrør (ink. sluk)

Se punkt "Avløpsrør" under avsnitt om tekniske anlegg.


# Våtrom - Vaskerom

Vaskerom fra byggeår.  
Flislagt gulv med gulvvarme.  
Panel og sokkelfliser på vegger.  
Panelbord i himling.  
Gulvstående vaskeromsinnredning.  
Benkeplate av laminat med nedfelt utslagsvask.  
Vegghengt ett-greps armatur.  
Vannrør av typen rør-i-rør system.  
Synlige avløpsrør av plast.  
Opplegg for vaskemaskin.

## TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner

	Overflater gulv	Det registreres moderate tegn til bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Tiltak vurderes ikke til å være nødvendig, men forholdet bør holdes under oppsikt.
--	-----------------	---

	Fallforhold (gulv)	Høydeforskjeller med tanke på lekkasjesikkerhet er mindre enn hva som ideelt anbefales. Basert på en skjønnsvurdering er likevel forholdet vurdert til å gi tilfredsstillende lekkasjesikkerhet, selv om fallforhold/oppkant ved dørterskel er mindre enn anbefalt.
--	--------------------	---

 TG 2	Ventilasjon	Ingen, eller lite ventilasjon av rommet. Forholdet kan medføre økt fuktbelastning og redusert luftkvalitet. Det bør etableres en permanent ventilasjonsløsning.
---	-------------	---

	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	<p>På bakgrunn av alderen til tettesjiktet er det grunn til å varsle om risiko for svekket tettefunksjon eller lignende forhold som utvikles over tid. Tettesjiktets eksakte tilstand/eventuelle restlevetid er ikke kjent.</p> <p>Det er ikke etablert sprutsikring i våtsone rundt utslagsvask, som medfører at området ikke er beskyttet mot vannsøl. Tiltak kan iverksettes ved behov.</p> <p>Overgang mellom sluk og membran er uoversiktlig. Det kan derfor ikke verifiseres at utførelsen er korrekt, eller at lekkasjesikkerheten er ivaretatt. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at tilstanden kan kartlegges og nødvendige tiltak kan iverksettes.</p>
--	---	---

 TGIU	Fukt i tilliggende konstruksjoner	På grunn av våtrommets utforming er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent.
---	-----------------------------------	---




# Kjøkken

Kjøkkeninnredning fra byggeår.  
Innredning med profilerte fronter.  
Benkeplater av tre og stein.  
Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur.  
Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk.  
Integrert oppvaskmaskin.  
Frittstående komfyr (kombinert gass og elektrisk).  
Ventilator i overskap.  
Vannrør av typen rør-i-rør og kobber.  
Synlige avløpsrør av plast.  
Gulvflater belagt med heltregulv.  
Vegg- og himlingsflater av laftet tømmer og panel.  
Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap.

## TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater gulv - Avløpsrør - Varmtvannsbereder - Ventilasjon - Innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner



 TG 2	Vannrør	Vannrørene er ikke pluggert mot varerør. Av denne grunn kan eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør system forårsake følgeskader. Tiltak må påregnes.
	Overflater vegger	Synlige fuktmerker på laftet tømmervegg er registrert. Det er ikke kjent om forholdet fortsatt er i utvikling. Eksakt årsak er ikke kjent, men kapillærsug (materialet trekker til seg vann) fra nærliggende overflater vurderes til å være en sannsynlig årsak. Basert på ovennevnte opplysninger bør bygningsdelen holdes under oppsikt slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.  Til informasjon: Det ble hverken påvist synlige skadesymptomer av større betydning, eller målt forhøyet trefuktighet i tømmer (piggmåling: under 6 vektprosent).

# Toalettrom (Ikke våtrom)

Flislagt gulv.  
Panel på vegger.  
Panelbord i himling.  
Vegghengt servant med ett-greps armatur.  
Vegghengt toalett.  
Vannrør av typen rør-i-rør system.  
Synlige avløpsrør av plast.

## TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Innfelte/gjennomgående installasjoner

 TG 2	Ventilasjon	Ingen, eller lite ventilasjon av rommet. Forholdet kan medføre økt fuktbelastning og redusert luftkvalitet. Det bør etableres en permanent ventilasjonsløsning.
	Sanitærutstyr / innredning	Drenering fra innebygget toalettsisterne er ikke registrert. Det kan derfor ikke verifiseres om vanninstallasjonen er utført slik at eventuelt lekkasjevann raskt blir synliggjort. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
 TG 3	Avløpsrør	Det registreres lekkasje fra avløpsrør til servant. Eksakt årsak er ukjent. Strakstiltak i form utbedring utført av fagkyndig må påregnes. Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000

## Øvrige rom - 1. Etasje

Gulvflater belagt med heltregulv.  
Gulvvarme i de fleste rom i etasjen.  
Vegg- og himlingsflater av laftet tømmer og panel.  
Heltre innerdører.  
Naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer.  
Oppvarming med vannbåren gulvvarme.  
Åpne peiser i to stuer og på ett soverom.  
Øvrig oppvarming med elektrisitet.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Innerdører - Innfelte/gjennomgående installasjoner

### TG 2

Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)

Lite ventilasjon i etasjen. Det er ukjent om ventilasjon/tilluft er tilstrekkelig. Ventilering ved åpning av vinduer bør påregnes. Videre tiltak bør iverksettes ved behov.

Overflater vegger

Synlige fuktmerker på tømmervegger er registrert.  
Det ble ikke påvist synlige skadesymptomer av større betydning, men det ble målt moderat/forhøyet fuktinnhold i tømmer (piggmåling: 16,7 vektprosent). Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan for eksempel endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Forholdet ses i sammenheng med utvendige råteskader i tømmerkonstruksjonen.  
Eksakt årsak er ikke kjent, men kapillærsug (materialet trekker til seg vann) fra nærliggende overflater vurderes til å være en sannsynlig årsak.  
Basert på alle ovennevnte opplysninger bør det gjennomføres ytterligere undersøkelser av fagkyndige for å kartlegge eksakt tilstand, årsakssammenhenger og hvilke tiltak som eventuelt skulle være nødvendig.

Overflater gulv

Gulvets overflatemateriale har enkelte synlige skader. Eksakt årsak er ukjent. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Det registreres stedvise gliper i gulvets overflatemateriale. Eksakt årsak er ukjent. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Annet

Deler av etasjen har skråtak som i praksis er en lukket konstruksjon, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som fuktrisikokonstruksjoner. TG2 er valgt for å belyse risiko, selv om det ikke ble observert skader eller symptomer på skader.





# Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) - Underetasje 1

Underetasjen er hovedsakelig innredet med utlektede vegger mot terreng. Enkelte rom har synlige betongvegger mot terreng.  
Gulvflater belagt med fliser og heltregulv.  
Vegg- og himlingsflater av laftet tømmer og panel.  
Heltre innerdører.  
Naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer.  
Oppvarming med vannbåren gulvvarme.  
Åpen peis i stue.  
Øvrig oppvarming med elektrisitet.

## TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Innerdører - Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger). - Innfelte/gjennomgående installasjoner  
- Spesielle observasjoner

	Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger).	Underetasjen har enkelte vegger under bakkenivå som er utlektet fra grunnmuren. Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i utlektet veggkonstruksjon. Det ble ikke registrert forhøyede verdier. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan for eksempel endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Det kan heller ikke sies med sikkerhet at forholdet er det samme i andre deler av konstruksjonen. Relativ fuktighet ble målt til 67,3 prosent, ved 15,9 celsius. Piggmåling: 6,1 vektprosent.
	<b>TG 2</b> Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)	Lite ventilasjon i etasjen. Det er ukjent om ventilasjon/tilluft er tilstrekkelig. Ventilering ved åpning av vinduer bør påregnes. Videre tiltak bør iverksettes ved behov.
	Overflater vegger	Synlige fuktmerker på laftet tømmervegg er registrert. Det er ikke kjent om forholdet fortsatt er i utvikling. Eksakt årsak er ikke kjent, men kapillærsug (materialet trekker til seg vann) fra nærliggende overflater vurderes til å være en sannsynlig årsak. Basert på ovennevnte opplysninger bør bygningsdelen holdes under oppsikt slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.  Til informasjon: Det ble hverken påvist synlige skadesymptomer av større betydning, eller målt forhøyet trefuktighet i tømmer (piggmåling: 8,8 vektprosent).
	Overflater gulv	Det registreres moderate tegn til bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Tiltak vurderes ikke til å være nødvendig, men forholdet bør holdes under oppsikt.  Sprekker i gulvflis observert. Eksakt årsak er ukjent. Tiltak kan iverksettes ved behov.

## Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) - Underetasje 2

Underetasjen er hovedsakelig uinnredet. Enkelte rom er innredet med utlektede vegger.

Gulvflater i synlig betong og fliser.

Vegg- og himlingsflater i panel, malt mur og synlig betong.

Heltre innerdører.

To varmepumper i garasje.

Øvrig oppvarming med elektrisitet.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater gulv - Innerdører - Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger). - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM) - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Spesielle observasjoner

### Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger).

Underetasjen har enkelte vegger under bakkenivå som er utlektet fra grunnmuren. Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i utlektet veggkonstruksjon. Det ble ikke registrert forhøyede verdier. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan for eksempel endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Det kan heller ikke sies med sikkerhet at forholdet er det samme i andre deler av konstruksjonen. Piggmåling: 13,1 vektprosent.

### TG 2 Overflater vegger

Synlige fuktmerker og fuktskadet gips på delevegg i garasje er registrert. Skjulte eller bakenforliggende skader kan ikke avkreftes. Det er ikke kjent om forholdet fortsatt er i utvikling. Eksakt årsak er ikke kjent, men vurderes å ha sammenheng med registrerte fuktmerker i himling. Basert på ovennevnte opplysninger bør det gjennomføres ytterligere undersøkelser av fagkyndige for å kartlegge eksakt tilstand, årsakssammenhenger og hvilke tiltak som eventuelt skulle være nødvendig.

### TG 3 Overflater himling

Synlige fuktmerker og vanddrypp fra betonghimling i garasje er registrert. Skjulte eller bakenforliggende skader kan ikke avkreftes. Det er ikke kjent om forholdet fortsatt er i utvikling. Eksakt årsak er ikke kjent. Basert på ovennevnte opplysninger bør det gjennomføres ytterligere undersøkelser av fagkyndige for å kartlegge eksakt tilstand, årsakssammenhenger og hvilke tiltak som eventuelt skulle være nødvendig. Strakstiltak bør iverksettes.

Underliggende sjablongmessig prisanslag gjelder for videre undersøkelser av fagkyndig.  
Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000




## Loft - innredet - Loftsetasje (Hems)

---

Loftsetasjen er innredet.  
Gulvflater belagt med heltre gulv.  
Vegg- og himlingsflater av laftet tømmer og panel.  
Heltre innerdør.  
Naturlig ventilasjon via ventil i vindu  
Øvrig oppvarming med elektrisitet.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling/undertak - Overflater vegger - Overflater gulv - Statikk

 TG 2	Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)	Lite ventilasjon i etasjen. Det er ukjent om ventilasjon/tilluft er tilstrekkelig. Ventilering ved åpning av vinduer bør påregnes. Videre tiltak bør iverksettes ved behov.
	Konstruksjonsoppbygging	Takkonstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som fuktrisikokonstruksjoner. TG2 er valgt for å belyse risiko, selv om det ikke ble observert skader eller symptomer på skader.
	Innerdører	Defekt dørvrider. Utskiftning/reparasjon bør påregnes.



## Badstue

---

Badstu fra byggeår i tilknytning til bad 3.  
Flislagt gulv.  
Panel på vegger.  
Panelbord i himling.  
Elektrisk ovn.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:





Overflater gulv

 TG 2	Overflater vegger / himling	Synlige fuktmerker på panel i himling ved pipe er registrert. Det ble hverken påvist synlige skadesymptomer av større betydning, eller målt forhøyet trefuktighet i panel (piggmåling: under 6 vektprosent). Det er ikke kjent om følgeskader i konstruksjonen har oppstått. Eksakt årsak er ikke kjent, men utettheter i tak ved pipe vurderes som en sannsynlig medvirkende årsak. Basert på alle ovennevnte opplysninger bør det gjennomføres ytterligere undersøkelser av fagkyndige for å kartlegge eksakt tilstand, årsakssammenhenger og hvilke tiltak som eventuelt skulle være nødvendig.
 TGIU	Vurder konstruksjonsoppbygging	Veggkonstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført.
	Tekniske anlegg	Tekniske anlegg er ikke kontrollert på grunn av at dette krever spesialkompetanse. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

## Kjølerom

---



Kjølerom fra byggeår i tilknytning til kjøkken.  
Flislagt gulv.  
Panel på vegger.  
Panelbord i himling.  
Elektrisk kjølevifte.

	<b>TG 1</b>	<b>Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:</b> Overflater gulv	
	<b>TG 2</b>	Overflater vegger / himling	Det observeres enkelte skader på veggflater i rommet. Eksakt årsak er ukjent. Tiltak kan iverksettes ved behov.
	<b>TG 3</b>	Tekniske anlegg	Det registreres symptomer på varmgang i himling ved kjøleaggregat, tekniske anlegg er ikke videre kontrollert på grunn av at dette krever spesialkompetanse. Straktiltak i form av ytterligere undersøkelser av fagkyndig må påregnes.  Underliggende sjablongmessig prisanslag gjelder ytterligere undersøkelser. Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000
	<b>TGIU</b>	Vurder konstruksjonsoppbygging	Veggkonstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført.

## Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)

---


Skorstein og tre elementpiper fra byggeår.  
Åpne peiser i to stuer og i ett soverom i 1. etg

	<b>TG 1</b>	<b>Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:</b> Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder inne i boligen	
	<b>TG 3</b>	Annet	Sotluke til pipe i soverom i underetasje har ingen underliggende ubrennbar plate. Tiltak bør påregnes. Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000

## Innvendige trapper

---

Innvendig trapper av tre med rekkverk av tre.

	<b>TG 2</b>	Innvendige trapper	Trappen har stedvis fri ganghøyde lavere enn 2,0 m. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappen dagens krav til sikkerhet. Om trappen vil oppfylle kravene som var gjeldene på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke videre undersøkt.
--	-------------	--------------------	--



## Etasjeskiller - Underetasje 1

---

Etasjeskiller av betong (delvis støpt gulv mot grunn).  
Følgende rom er målt: Stue og stue (motsatt retning).

 **TG 1**      Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:  
Skjevhetmåling

## Etasjeskiller - 1. Etasje

---

Etasjeskiller av betong.  
Følgende rom er målt: Stue og stue (motsatt retning).

 **TG 1**      Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:  
Skjevhetmåling

## Etasjeskiller - Loftsetasje

---

Etasjeskiller av trekonstruksjoner.  
Følgende rom er målt: Soverom og soverom (motsatt retning).



 **TG 1**      Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:  
Skjevhetmåling

## Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør med rør-i-rør system og kobberør.  
Vanninntaksrør i plast.  
Hovedstoppekran er plassert på vanninntaksrør.  
Synlige avløpsrør i plast og støpejern.  
Stakeluke er plassert parkeringskjeller.  
Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert på toalettrom.  
Fordelerskap for vannbåren gulvvarme plassert i bod.  
Dobbelmantlet kombinasjonsbereder på 300L (fra byggeår) plassert på teknisk rom.  
Heis fra gang i underetasje 2 via underetasje 1 til første etasje.  
Vannbåren gulvvarme fra bergvarmepumpe tilkoblet varmtvannsbereder plassert i teknisk rom. (Huseier opplyser at varmepumpe ble skiftet i 2017).  
Varmepumper i garasje.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Hovedstoppekran - Stakeluke - Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Varmesentral (eksempelvis fyrkjele, varmepumpe, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjel etc.)

 TG 2	Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Ingen tilkomst til fordelerskap (nøkkel er knekt i låsesylinder), noe som medfører at det ikke er mulig å verifisere om utførelsen er korrekt, eller om tilstanden er i orden. Ytterligere undersøkelser anbefales.
	Vannbåren varme	Støy i vannrør til vannbåren varmeanlegg registreres ved fordelerskap i 1. etasje. Forholdet kan tyde på skjulte feil ved systemet. Ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak, og eventuelle tiltak bør påregnes.
	Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Luftingen til avløpssystemet er ikke ført over tak. Vakuumventiler er observert i sjakt og i servantskap på badrom. Konsekvens er at luftefunksjonen til avløpssystemet er avhengig av en mekanisk komponent, som kan slutte å fungere. Tiltak kan bli nødvendig. Forholdet bør holdes under oppsikt.
 TG 3	Annet	Innvendig heis er ikke kontrollert da dette krever spesialkompetanse. Det registreres at anlegget er meldt stengt av Heiskontrollen den 05.10.2022, dette på grunn av at nødevakuering ikke virker. Ny kontroll og eventuelle utbedringer må påregnes før anlegget tas i bruk.  Underliggende sjablongmessig prisanslag gjelder ytterligere undersøkelser. Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000
 TGIU	Gassinallasjoner/anlegg (faste installasjoner som komfyr, peiser, tilførselsledning og gasstank).	Installasjonene er ikke kontrollert. Anbefales utført av teknisk kompetent personell.

## Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige plasser i boligen.  
Underetasje 2: I gang er takhøyden målt til 2,47 meter.  
Underetasje 1: I stue er takhøyden målt til 2,51 meter og på soverom er takhøyden målt til 2,38 meter.  
1. etasje: I stue er takhøyden målt til 4,40 - 3,00 meter (skråtak) og på kjøkken er takhøyden målt til 2,40 meter.  
Loftetasje: Takhøyden målt til 1,83 - 0,96 meter (skråtak).

## Radon

 TGIU	Radon	Det er ukjent om radonmåling er gjennomført i boligen. Ytterligere undersøkelser anbefales.
---	-------	---



## Elektrisk anlegg

---

Det er foretatt en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod/teknisk rom.  
Boligen har hovedsakelig skjult elektrisk anlegg.

Huseier var ikke tilstede for å besvare spørsmål som gjelder for det elektriske anlegget. Følgende spørsmål er ikke stilt eier/selger:  
Foreligger det eltilsynsrapport fra de siste fem år: Ukjent  
Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Ukjent  
Forekommer det at sikringer løses ut: Ukjent  
Har det vært brann, branttilløp eller varmgang i anlegget: Ukjent  
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ukjent  
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Ukjent  
Fungerer hvitevarer som følger boligen som tiltenkt: Ukjent

Forenklet vurdering:  
Er det synlige tegn til merker på kontakt (plugg) til varmtvannsbereder: Ikke relevant.  
Er det synlige tegn på varmeskader (termiske skader): Nei.  
Er det synlige tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei.



TG 2

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Huseier er ikke tilgjengelig for å besvare spørsmål som gjelder for det elektriske anlegget. Forholdet medfører at avhendingslovens minstekrav til undersøkelser ikke har blitt gjennomført og kan medføre at mulige relevante opplysninger vedrørende bruk, funksjon og tilstand ikke er blitt gjort oppmerksom på.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på det elektriske anlegget.

Det registreres fuktmerker rundt enkelte stikkontakter, det er ukjent om elektriske komponenter har blitt utsatt for fuktighet.

Med bakgrunn i TG2 bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

## Brann

---

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

På grunn av oppføringstidspunktet av boligen er det ikke kjent om brannskillere i boligen vil kunne oppfylle dagens forskriftskrav.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Brannslukkingsutstyr - Røykvarslere - Rømningsveier - Brannskiller





Brannskiller

Utførelsen av brannskiller (mellom brannceller) er ikke dokumentert. Brannskillet/utførelsen er skjult, og vurderingene er derfor kun basert på det som er synlig. Det er ikke avdekket åpenbare tegn på forhold som påvirker sikkerheten.

## Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner.

Utvendig kledd med stående trekledning og synlig laftet tømmer samt noen utfyllende felter med murt skiferstein.

 TG 3	Fasader ink. kledning	<p>TG2: Bygningens ytterkledning/fasade har stedvis slitt overflatebehandling. Forebyggende tiltak bør påregnes.</p> <p>TG3: Det registreres enkelte råteskader i laftet tømmer ved inngangsparti. Råteskader må utbedres. Sannsynlighet for følgeskader i lukket konstruksjon. Ytterligere undersøkelser må påregnes for å avdekke skadeårsak-/omfang og aktuelle tiltak.</p> <p>Underliggende sjablonmessig prisanslag gjelder for ytterligere undersøkelser. Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000</p>
 TGIU	Konstruksjon	Veggkonstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført.


## Dører og vinduer

Boligen har to-fløyet entrédør.

Overbygg over entrédør.

Koblede vinduer med karmen av tre, og to-lags glass (fra byggeår).

To-delte terrassedører med karmen av tre, og to-lags glass (fra byggeår).

 TG 2	Vinduer	<p>Enkelte vinduer bærer preg av slitasje og elde. Det er ikke observert synlige skader av større betydning, men basert på tilstanden er restlevetiden usikker. Innvendige fuktmerker på veggflater i kan ha sammenheng med utvedige tettedetaljer rundt vinduer. Ytterligere undersøkelser anbefales.</p> <p>Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på vinduer hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.</p>
	Dører	<p>Ytterdør har behov for overflatebehandling og døren har synlige utettheter i pakninger noe som medfører et forhøyet varmetap. Overflatebehandling og justering av dørblad anbefales.</p> <p>Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på dører hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.</p>



## Yttertak

---

Yttertak av saltakskonstruksjon.  
Utvendig belagt med taktorv fra byggeår.  
Piper i murt skiferstein.  
Renner og nedløp i kobber.



TGIU

Helhetsvurdering

Det er valgt å vurdere yttertaket (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Yttertaket er ikke inspisert på grunn av snø-/isforhold. Vurderingen er derfor basert på informasjon om yttertakets alder og eventuelle observasjoner gjort fra innsiden, med den begrensning dette innebærer. Tilleggsundersøkelser bør derfor gjennomføres når forholdene ligger til rette.

På bakgrunn av bygningsdelenes alder og innvendige fuktmerker er det grunn til å varsle om risiko for skader, svekket funksjon eller lignende forhold som utvikles over tid. Takkonstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført med den risiko dette innebærer.

Det gjøres oppmerksom på at en komplett undersøkelse av yttertaket krever stillas og/eller andre sikkerhetsmessige forutsetninger som ikke var til stede på befaringsdagen. Basert på alle ovennevnte forhold bør det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge eksakt tilstand og hvilke tiltak som eventuelt skulle være nødvendig. Restlevetiden på de forskjellige bygningsdelene er ikke kjent.

## Terrasser / platting på terreng

---



TGIU

Terrasser på terreng  
(understøttet av bjelker /  
pilarer)

Terrasser og øvrige utearealer er ikke inspisert pga. snø/isforhold. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Platting

Terrasser og øvrige utearealer er ikke inspisert pga. snø/isforhold. Ytterligere undersøkelser anbefales.

## Utvendige trapper

---



TGIU

Helhetsvurdering

Utvendige trapper er ikke inspisert pga. snø/isforhold. Ytterligere undersøkelser anbefales.

## Grunnmur, fundamenter

---

Boligen har grunnmur i betong.  
Deler av boligen har støpt plate på mark.  
Fundamentert på ukjent byggegrunn.



TGIU

Grunnmur

Grunnmuren er ikke inspisert i sin helhet pga. snøforhold. Vurderingen er derfor kun basert på observasjoner gjort fra innsiden, med den begrensning dette innebærer. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Byggegrunn

Byggegrunnens oppbygning er kjent.

## Drenering

Dreneringen er fra byggeår.  
Skrånende tomt.



TG 2

Helhetsvurdering

Det er valgt å vurdere dreneringen med en samlet helhetsvurdering. Dreneringens tilstand og funksjon påvirker innvendige bruksområder og innvendige bygningsdeler tilstand. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Bygningsdelen er nedgravd og skjult, noe som gjør at det er vanskelig å angi noen eksakt tilstand. Estimert teknisk levetid på drens-systemer har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Basert på alder er derfor restlevetiden vurdert til å være usikker. Fullverdig undersøkelse av dreneringen (terrengfall, avrenning, fuktsikring og lignende) er ikke mulig på grunn av snøforhold, med den begrensning dette innebærer. Tilleggsundersøkelser bør derfor gjennomføres når forholdene ligger til rette. Basert på alle ovennevnte forhold bør det gjennomføres ytterligere undersøkelser av fagkyndige for å kartlegge eksakt tilstand og hvilke tiltak som eventuelt skulle være nødvendig.

## Forstøtningsmurer

Diverse forstøtningsmurer av betong og stein.



TGIU

Forstøtningsmurer

Fullverdig undersøkelse av støttemurer (setninger, rekkverkshøyder og lignende) er ikke mulig på grunn av snøforhold, med den begrensning dette innebærer. Tilleggsundersøkelser bør derfor gjennomføres når forholdene ligger til rette.

## Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp.  
Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)

### Sjekkliste dokumentasjon

#### Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer

Plantegninger er fremlagt.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01:  
Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget

Samsvarserklæring er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklærings skjema

Fremlagt. Signert og datert: 14.03.2024.



## Viktig om TG 2

### TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningsselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

### Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereider kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

### TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

### Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

## Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

### Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

### Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

## Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

### Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært kompleks og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygnings sakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygnings sakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklimate, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningskader, ombygningssmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om P-ROM er godkjent for varig opphold (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmpumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Avløpsrør (ink. sluk) - [Gammelseterlia - Bad1 - Sluk  
(14.03.2024)]



Avløpsrør (ink. sluk) - [Gammelseterlia - Bad2 - Sluk  
(14.03.2024)]



Avløpsrør (ink. sluk) - [Gammelseterlia - Bad3 - Sluk  
(14.03.2024)]



Avløpsrør (ink. sluk) - [Gammelseterlia - Bad4 - Sluk  
(14.03.2024)]



Avløpsrør (ink. sluk) - [Gammelseterlia - Vaskerom - Sluk  
(14.03.2024)]



Overflater vegger - [Gammelseterlia - Øvrige rom 1.ETG -  
Veggflater (14.03.2024)]





Elektrisk anlegg - [Gammelseterlia - Sikringskap  
(14.03.2024)]

**HEISKONTROLLEN**

**ANLEGGET ER STENDT!**

Løfteinnretningen ble stengt i henhold til Plan- og bygningsloven. Stengingen kan påklages til kommunen.

Årsak til avstenging: Nødeskuering virket ikke.

Anlegget tillates ikke satt i drift før manglene er utbedret og skriftlig tilbakemelding er sendt Heiskontrollen

Vi har registrert at anlegget er satt ut av drift. Kontakt Heiskontrollen for bestilling av sikkerhetskontroll før anlegget settes i drift.

Må ikke settes i drift før sikkerhetskontrollen er utført.

DATO 5/10-22 TELEFON 90171398

KONTROLLØR A. Remundstøl

**HEISKONTROLLEN**

www.Heiskontrollen.no

Annet - [Gammelseterlia - Heis (14.03.2024)]



Overflater vegger - [Gammelseterlia - Kjøkken - Vegg  
(14.03.2024)]



Overflater himling - [Gammelseterlia - U2 - Himling  
(14.03.2024)]



Tekniske anlegg - [Gammelseterlia - Kjølerom - Himling  
(14.03.2024)]



Overflater vegger / himling - [Gammelseterlia - Badstue - Himling (14.03.2024)]



*Fasader ink. kledning - [Gammelseterlia - Yttervegg  
(14.03.2024)]*



Vei:

vei er privat ut til offentlig

Vann og avløp:

ledninger er private ut til offentlige

Vannmåler:

vannmåler leies av Ringeby kommune.

NB! Det vises til informasjon om manglende avlesning av vannmåler under tema Kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Ringeby kommune, 27.4.2023

Ξ

# Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling



tryggbudgivning.no



- den enkleste  
og mest sikre  
måten å by på  
bolig i dag!

#### GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

#### IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

#### REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

#### ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

#### BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøvelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

## BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøvelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøvelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøvelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/3269018/filmnvqcmvb>  
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

# FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



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 sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

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.

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND | WWW.NEF.NO | FIRMAPOST@NEF.NO





# Boligkjøperpakke Hytte

- din nye hytte ferdig forsikret

**Boligkjøperpakke hytte inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter bygningsforsikring hvis du kjøper egen hytte, men ikke bygningsforsikring hvis du kjøper leilighet. Bygningsforsikringen kan oppgraderes til ekstra dekning mot et tillegg i prisen.**

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på [Tryg.no](http://Tryg.no)

## Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettstvister.

## Innboforsikring

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

## Flytteforsikring

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

## Uhell

Innboforsikringen omfatter skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

## Bygningsforsikring

Bygningsforsikringen som er inkludert hvis du har kjøpt hytte omfatter skade ved brann, rørbrudd, innbrudd og andre plutselige og uforutsette skader. Kjøper du ekstra dekning i tillegg omfattes også skade hvis vann trenger inn gjennom tak og vegger og mer.

## Råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Forsikring omfatter skade som følge av råtesopper og dyr. Og får du skadeinsekter, mus eller rotter i huset hjelper vi deg med bekjempelse.

## Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Hytte?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

## Pris

Hytte	12.550 kroner
Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer	8.250 kroner
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	9.250 kroner

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året. Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

## Egenandel

Standard egenandel er kr 6.000 i bygningsforsikring, kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

## Spørsmål

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](http://Tryg.no/meld-skade).



# Boligkjøperforsikring

## - gir deg ekstra trygghet

**Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgssopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.**

### Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmeglere som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

### Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	<b>7.150 kroner</b>
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	<b>8.950 kroner</b>
Rekkehus med eget gnr/bnr	<b>13.650 kroner</b>
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	<b>13.650 kroner</b>

### Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider [www.tryg.no](http://www.tryg.no) eller kontakte oss på telefon 915 04040

### Boligkjøperpakke

**- din nye bolig  
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



[www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke](http://www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke)



# LØSØRE OG TILBEHØR

## Gjeldende fra januar 2020

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

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgssoppgaven, 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.

## LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

**1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgssoppgaven.

**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 tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

**5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR:** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

**6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys,

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/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 el. Låses boder, uthus el. 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.

# KORT OM OSS



## Håvard Nilsen

EIENDOMSMEGLER / PARTNER

94 89 89 25

hn@eie.no

EIE Asker



# Premium rådgivning

## **EIE Asker**

Møt en eiendomsmegler i Asker med høy lokalkunnskap.

Vi i EIE Asker kan hjelpe deg med alt fra befaring og verdivurdering til å selge boligen din. Vi sørger for at du får mest mulig verdi for boligen når du skal selge.

Som en del av EIE-kjeden, en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, har vi et solid nettverk og god lokalkunnskap som vi bruker til å gi deg den beste opplevelsen når du skal kjøpe eller selge bolig. Vi har også et bredt utvalg av boliger til salgs.

Hos oss får du Premium hjelp og råd samt personlig og dedikert oppfølging gjennom hele salgsprosessen.

Kontakt oss i dag for å finne ut hvordan vi kan hjelpe deg med å finne din drømmebolig eller få solgt din nåværende bolig på best og raskest mulig måte.

# VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig







# Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

## HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

## HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verddivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på [eie.no](http://eie.no) ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verddivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

## HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkning er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.



# MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg







## Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdiovurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.







# EIE advokat

## Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

[eie.no/advokat](http://eie.no/advokat)





# OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021\* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020\*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

\*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. [www.kundebarometer.com](http://www.kundebarometer.com)

EIE speiler selger og kjøper™

[eie.no](http://eie.no)