eiendomsnøkkelen

SJUSJØEN PANORAMA

Flott, sentrumsnær 4-roms leilighet med 2 bad
og garasjeplass med elbillader

eiendomsnøkkelen
eiendomsmegler mnef

Kjølberggata 27, 0653 Oslo
Eiendomsmegler MNEF, Ulf Johansson
Mobil: 936 67 333 Epost: ulf@eiendomsnokkelen.no

Innholdsfortegnelse:

Sammendrag	Side 5
Bilder	Side 6-17
Hytteprofil	Side 18
Plantegning	Side 19
Eiendomsinformasjon	Side 20-21
Tilstandsrapport	Side 22-41
Egenerklærinsskjema	Side 42-45
Forbrukerinfo. om budgivning	Side 46
Budskjema	Side 47
Vedlegg til salgsoppgave	

Sammendrag

Sjusjøen Panorama

Kort fortalt

Velkommen til Panoramavegen 50, en lys og moderne 4-roms fritidsleilighet i 1.etg. Leiligheten har en sentral og attraktiv beliggenhet på Sjusjøen med nærhet til flotte turområder. Her kan man spenne på seg langrennsskiene rett ved leiligheten og legge ut på tur i et meget godt utbygd løypenett. Kort vei er det også til butikker, kafeer og restaurant. Leiligheten er innholdsrik med praktisk planløsning og inneholder entré, to flislagte baderom og åpen stue/kjøkkenløsning med utgang til sydvendt markterrasse. Videre inneholder leiligheten tre gode soverom. Det er gode oppbevaringsmuligheter med speilgarderobe/bod i entré og utebod. I tillegg er det sportsbod og garasjeplass nr.22 i felles garasjeanlegg med elbillader. Felles smørebod i garasjeanlegget

Sjusjøen byr på utrolig mange muligheter året rundt; et topp trenings- og tureldorado omgitt av letttilgjengelig skogs- og fjellterreng med milevis av godt merkede turstier som går så vel i skogen som på snaufjellet. Området er også som skapt for sykling. Her finner du ditt terreng, enten du liker rolige fjellveier eller hompete stier, om du vil ha det flatt eller kupert, lunt eller luftig. Her kan man også gjøre alt fra rulleski, bading, ridning, vannsport, fiske, bærplukkingsturer og seterbesøk. Det er opparbeidet en fantastisk turvei rundt Sjusjøvannet som også er tilrettelagt for de med barnevogn og rullestol.

Byggeår 2016

Boligens areal : Primærrom: 72 m2 - Bruttoareal: 80 m2

Felleskostnader: kr 1.614,- pr mnd.

Prisantydning	Kr. 4.390.000-
Omkostninger	Kr. 112.592,-
Totalpris	Kr 4.502.592,-

Kjøkken og spiseplass

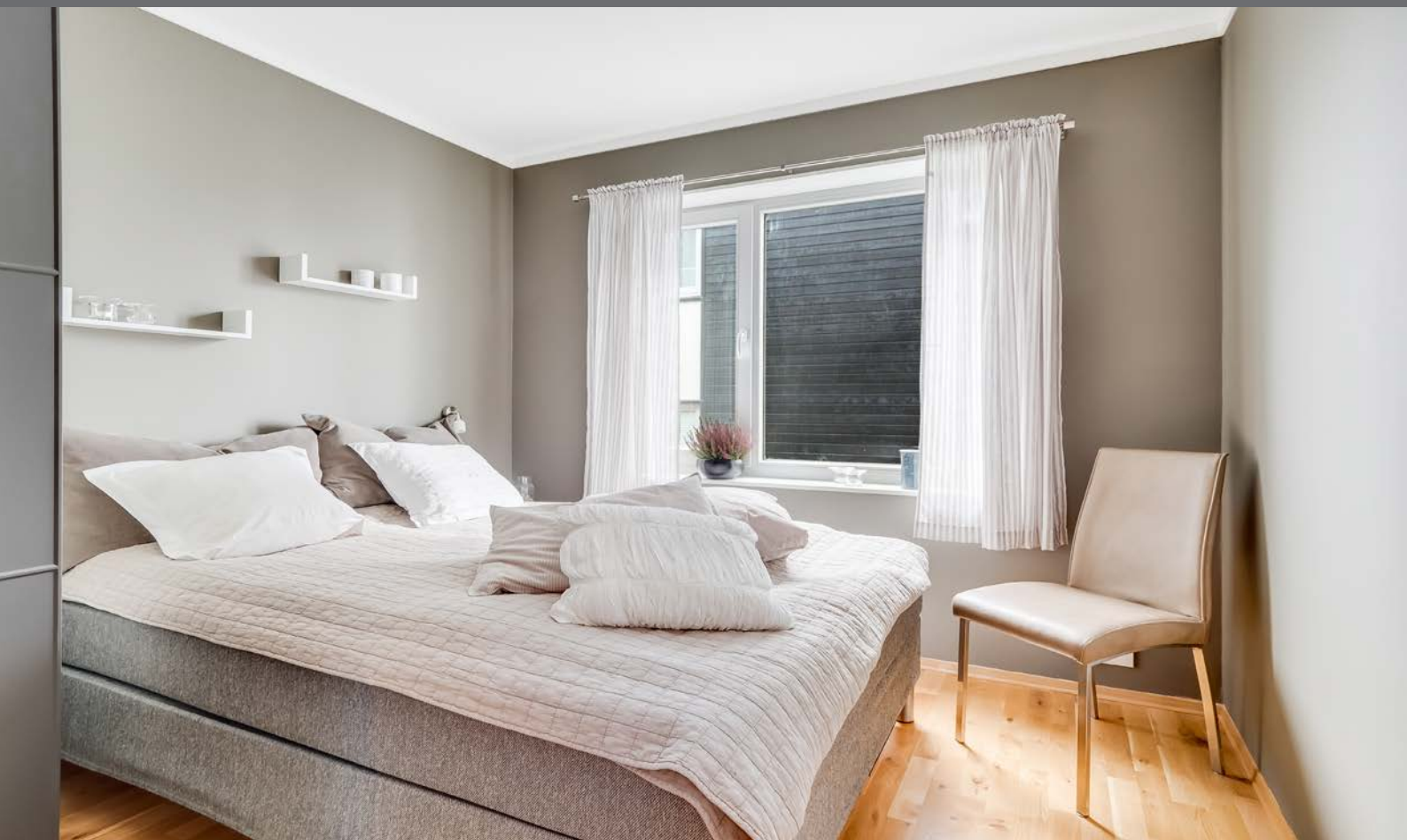
Stue med moderne peis / Åpen stue/kjøkkenløsning

Bad 1 med opplegg til vaskemaskin og tørketrommel

Bad 2

Bad 2

Soverom 1



Soverom 2

Soverom 3

Speil skyvedørsgarderobe/bod

Markterrasse

Fasade utvendig

Matbutikken og Restauranten kun ca. 200 meter fra leiligheten
Velkommen til Sjusjøen med Sjusjøen Panorama som ligger på oversiden av Kiwi bygget.

Fantastiske løypenett i flotte omgivelser

Sportsbutikken kun ca. 200 meter fra leiligheten

Fantastiske langrennsløyper

Områdebilde

Panoramavegen 50

Høyde over havet

860 m

Offentlig transport

Oslo Gardermoen		1 t 43 min
Lillehammer skysstasjon	Buss, tog	24 min 19.2 km
Lillehammer stasjon	Linje R10, 21, 22	25 min 22.2 km
Sjusjøen langrennsarena	Linje 501	4 min 0.4 km
Sjusjøen sentrum	Linje 501	6 min 0.5 km

Avstand til byer

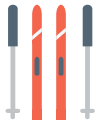
Lillehammer	25 min
Hamar	54 min
Oslo	2 t 13 min

Ladepunkt for el-bil

Kiwi Sjusjøen	5 min

Vintersport

Langrenn
- Avstand til nærmeste løype: 221 m
- 684 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin
- Sjusjøen Skisenter
- Kjøretid: 9 min
- Skitrekk i anlegget: 3

Aktiviteter

Sjusjøen Langrennsarena	7 min
Sjusjøen sommerland	7 min
Rømåsen seter	9 min
Sjusjøen Mountain Bike Park	9 min
Sykkelutleie - Sjusjøen Cafe	9 min

Sport

Lismarka treningsbane	Fotball	14 min 13.2 km
Lismarka skole	Aktivitetshall, ballspill	15 min 13.1 km
Tr.vitenskap Performance Sjusjøen		7 min

Dagligvare

Kiwi Sjusjøen	5 min
Post i butikk, søndagsåpent	0.4 km

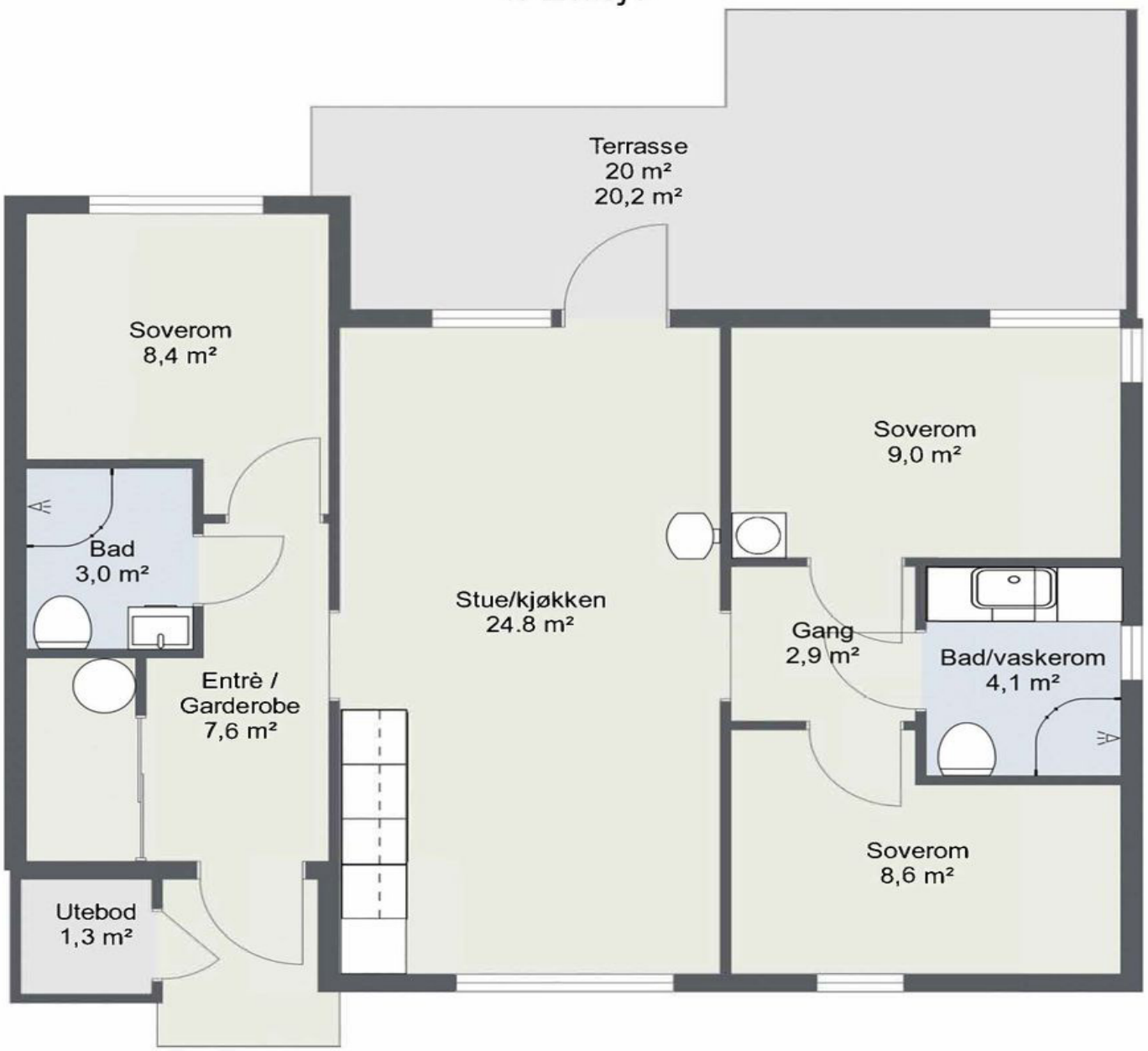
Varer/Tjenester

Mesna Senter	23 min

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Ambita AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022

Panoramavegen 50_Sjusjøen

1. Etasje



Plantegning

SALGSOBJEKT
Sjusjøen Panorama leilighet 3.5.1

Flott leilighet beliggende vegg-i-vegg med Birkebeinerløypa, med 3 soverom, 2 bad og med sydvendt markterrasse med gode solforhold !

Sjusjøen Panorama leilighet 3.5.1 er en flott selveierleilighet med en beliggenhet midt i det mest attraktive langrennsterrenget på Sjusjøen.

Sjusjøen Panorama leilighet 3.5.1 er en nyere (ny i 2016), meget arealeffektiv og brukervennlig fritidsleilighet på Sjusjøen Panorama. Leiligheten er svært praktisk og sentralt beliggende på oversiden av Kiwi (200 meter) og med ca. 200m til Birkebeinerløypa.

Markterrasse med utgang fra åpen stue/kjøkken løsning.

Leiligheten ligger i 1.etg. i et lite og koselig bygg med bare 4 leiligheter med overbygd inngangsparti. Romslig entre med speilgarderobe/bodløsning med innredning, vaskekum, sluk, varmtvannsbereder og ventilasjonsanlegg, 2 praktiske, flislagte bad og 3 fine soverom.

Åpen stue-/kjøkkenløsning, gjennomgående med gode vindusflater og utgang til markterrasse med gode solforhold. Moderne peisovn plassert sentralt i stuen. Leiligheten har sportsbod på utsiden av inngangspartiet, og egen parkeringsplass (nr.22) og bod i felles garasjeanlegg. I tillegg er det et stort felles, oppvarmet og velutstyrt smørerom i garasjeanlegget.

Adkomst

Følg E6 nordover og ta av ved Rudshøgda like før Moelv, det er skiltet Sjusjøen. Følg fylkesvei 19 til Kvernstubrua (ved NAF øvningsbane) og så videre på riksvei 216 forbi Næroset til Mesnali, fortsett deretter Sjusjøvegen frem til Sjusjøen sentrum. Sjusjøen Panorama ligger på oversiden av fasilitetene ved Sjusjøen sentrum, med avsving til venstre ca. 100m på oversiden av KIWI, skiltet Sjusjøen Panorama. Følg veien til høyre for innkjøringen til garasjeanlegget, og rett fram ca. 50 meter så ligger Panoramavegen 50, leilighet 3.5.1 bortest i bygget i 1.etg. Det er trapp direkte opp fra garasjeanlegget rett ved inngangspartiet til bygg 3.5.

Beliggenhet

På Sjusjøen Panorama legges alt til rette for at du skal få maks ut av fridagene i en komfortabel, lettstelt og
lekker leilighet. Glem snømåking, fyring og vedlikeholdsarbeid, disse fritidsleiligheter vil du glede deg til å komme tilbake til, helg etter helg, ferie etter ferie, året rundt.
Bygningen er utformet og tilrettelagt i terrenget slik at en på best mulig måte tar vare på den unike naturen rundt. Beliggenheten i Sjusjøen sentrum kun 50 meter fra løypenettet. Her er det bare å ta på seg skiene rett utenfor leiligheten og gå ut i skiløypa som også består av ca. 380km med skiløyper og 3,4 km lysløype.
Det er ca.200m fra leiligheten til Sjusjøen sentrum. Sentrum er under utvikling med nye bygg som blant annet inneholder stor, ny matbutikk (Kiwi), sportsbutikk (Sport 1) og restaurant (Hai).
Avstander fra Sjusjøen Panorama:
- 2 timer til Oslo
- 20 minutter til Lillehammer
- 45 minutter til Hafjell
- 100 meter til Sjusjøen sentrum
- 50 meter til løypenettet
- 1000 meter til Skistadion

Mye er forandret her fra 1800-tallet da dyktige budeier la grunnlaget for moderne turistdrift med servering av seterkost og etter hvert noen senger til utleie. Den tradisjonsrike setergrenda har med andre ord gradvis utviklet seg til å bli et moderne feriested. I dag er Sjusjøen et av landets mest populære reisemål.
Det er flere idylliske serveringssteder på Sjusjøen. Rømåssetra er en av de populære levende setrene som blir besøkt i dag. Her er det mange kulturaktiviteter
både for barn og voksne «Livet på Rømåssetra» er en av hovedattraksjonene. Her får man ta del i livet slik det var i gamle dager.

Innhold

Nyere (2016) 4-roms fritidsbolig med stor markterrasse med levegg. Leiligheten har 3 soverom, 2 bad, åpen stue/kjøkkenløsning, garderobe/bod, sydvendt markterrasse, utvendig bod, garasjeplass nr.22 og sportsbod i felles garasjeanlegg.

Standard

Moderne leilighet med god standard som flislagte bad, eikeparkett på gulv, moderne baderomsinnredninger på bad, dusjvegger, moderne hvit kjøkkeninnredning med hvitevarer som komfyr, komfyrtopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys.

Leiligheten har moderne balansert ventilasjon.

Arealbeskrivelse

Gang/entre:

Romslig gang med speilskyvedørsgarderobe/bod med hyller, vaskekum, sluk, varmtvannsbereder og ventilasjonsanlegg. Fliser på gulv med varmekabler, gips på vegg og i tak.

Stue:

Eikeparkett på gulv, gips på vegg og i tak. Utgang til markterrasse. Moderne vedpeis med glassdører.

Kjøkken:

Åpen kjøkkenløsning med spiseplass og moderne kjøkken med stekeplate, stekeovn, oppvaskmaskin, microbølgeovn, ventilasjon og kjøl/fryseskap. Eikeparkett på gulv og gips på vegg og i tak.

Soverom 1:
Modrne garderobeskap. Eikeparkett på gulv og gips på vegg og i tak.

Soverom 2:
Eikeparkett på gulv og gips på vegg og i tak.

Soverom 3:
Eikeparkett på gulv, gips på vegg og i tak.

Bad 1: Bad med moderne baderomsinnredning med underskap og speil/lys, dusjvegger. Opplegg til vaskemaskin og tørketrommel. Fliser på gulv med varmekabler, fliser på vegg og gips i tak.

Bad 2: Moderne baderomsinnredning med 2 skuffer og speil/lys, dusjvegger. Fliser på vegg og gulv m/varmekabler, gips i tak.

Markterrasse: Stor markterrasse med trykkimpregnert trevirke og

levegg.
Bod: Det er bod på utsiden ved inngangspartiet.

Garasjeplass: Fin garasjeplass (nr.22,) med lagringsbod, egen el-bil lader, felles smørebod i felles garasjeanlegg som er felles for alle sameiene i Sjusjøen Panorama.

Felleskostnader Kr.1.614,,- pr.mnd. (kr.4.840,- pr. kvartal), og inkluderer bla. Feste/serviceavgift til PIHL, , Eidsiva Bredbånd, utvendig vedlikehold, garasjeanlegg, forsikring av bygget (Gjensidige), snøbrøyting, velforening etc.

Leilighetene har egen strøm og vannmåler som blir fakturert direkte fra strømleverandør og Ringsaker kommune (kommunale avgifter og eiendomsskatt).

Kommunale avgifter/Eiendomsskatt er oppgitt til kr.1.057,- pr. mnd. (kr.3.172,- pr. kvartal).

Formuesverdi 2020: 732.000,-

PRISANTYDNING OG OMKOSTNINGER
4 390 000,- (Prisantydning)

Kr 172,- (Pantattest kjøper)
Kr 585,- (Tingl.gebyr pantedokument)
Kr 585,- (Tingl.gebyr skjøte)
Kr 109 750,- (Dokumentavgift)
Kr 1 500,- (Serviceavgift til PHIL)
Kr 112 592,- (Omkostninger totalt)

---

4 502 592,- (Totalpris inkl. omkostninger)

TOMTETYPE:
Festetomt. Prosjektet er organisert som et sameie (Sameie Sjusjøen Panorama 3.5, 4.1 og 4.7) hvor alle leilighetene har eget gnr., bnr., snr., og i tillegg er man eier av ideell andel garasjesameie og andel av fellesareal, jfr. tinglyst seksjonering.
Bortfester er PIHL.

UTLEIE
Prosjektet er ikke regulert med utleieplikt, men det er meget gode utleiemuligheter hvis ønskelig. Dette fordi det er få moderne leiligheter til leie på Sjusjøen.

VANN OG AVLØP
Vann og avløp er offentlig tilknyttet.

VEDERLAGET
Følgende er avtalt om meglers vederlag:
Meglerprovisjon 1,25% av salgssummen

BOLIGSELGERFORSIKRING
Det er tegnet boligselgerforsikring ifbm. salget.

BETALINGSBETINGELSER
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank.
Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

BUDGIVNING
VIKTIG INFORMASJON OM BUDGIVNING
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.
Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.
Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post til: ulf@eiendomsnokkelen.no eller sendes per SMS til: 936 67 333.
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.
Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden.
I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.
For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

SENTRALE LOVER
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.
Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt.
Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring.
Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.
Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.
Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. 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 opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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.

Norsk takst

Tilstandsrapport

Panoramavegen 50 , 2612 SJUSJØEN

RINGSAKER kommune

Gnr. 527, Bnr. 445, Snr. 1

Areal (BRA): Fritidsbolig 72 m²

Befaringsdato: 21.10.2022 **Rapportdato:** 24.10.2022 **Oppdragsnr:** 21227-1023 **Referansenummer:** TZ1664

Autorisert foretak: Innlandet Takstforretning AS

INNLANDET TAKSTFORRETNING

Norsk takst

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

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

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

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

Innlandet Takstforretning AS

Innlandet Takstforretning AS ble etablert i 2022 og er lokalisert i Brumunddal. Vi utfører alt av taksering innenfor tilstandsrapporter, verditaksering, reklamasjoner mv.

Firmaet drives av Takstingeniør Tom Inge Jahnsen, utdannet fagskoleingeniør og byggmester med over 20 års erfaring fra bygg- og anleggsbransjen. Vi kan derfor tilby en grundig gjennomgang av din bolig.

Vi er medlem i Norsk Takst som er Norges største takstorganisasjon og er da underlagt bransjens strengeste krav til takstforetaket, takstpersoner og etterutdanning.

INNLANDET
TAKSTFORRETNING

Tom Inge Jahnsen
Uavhengig Takstmann
24.10.2022 | BRUMUNDDAL

Innlandet Takstforretning AS
Gamle Narudveg 44
465 12 925

Rapportansvarlig
Tom Inge Jahnsen
Uavhengig Takstmann
tom.inge@inntakst.no
465 12 925

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Hva er en tilstandsrapport?

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

Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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

Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år. Det må også foreligge dokumentasjon på faglig god utførelse.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Normal slitasje. Strakstiltak er ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny, og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

TG 2

TG 2

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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid. Det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder, eller overvåke bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr. 10 000

Tiltak mellom kr. 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr. 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr. 100 000 - 300 000

Tiltak over kr. 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Dette er et forenklet sammendrag av boligen, for mer detaljert beskrivelse les punktene under konstruksjoner for å få et komplett bilde av objektet.

Fritidsleilighet i første etasje i boligblokk oppført i 2016.
Felles parkeringskjeller og boder i underetasje.
Greit ivaretatt bolig.
Generelt med standard fra byggeåret.

Det ble observert malingsavflassing og oppsprekking på håndløper/toppbord på levegg mot vest. Eier opplyser om at disse skal byttes innen visning.

Fritidsbolig - Byggeår: 2016

Gå til side

UTVENDIG

Mønet skråtak i antatte trekonstruksjoner.
Taket er tekket med papp/folie.
Besiktiget fra bakkenivå.

Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall.

Boligyttervegger av bindingsverkskonstruksjon, isolert med mineralull.
Yttervegger er kledd med liggende panel.
Kledningen fremstår med etablert lufting, påvist musebånd i underkant kledning.

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass.
Utvendige vannbrettbeslag i lakkert stål.

Malt hovedytterdør i tre, med 2-lags isolerglass.
Malt terrassedør i tre, med 2-lags isolerglass

Adkomst til delvis overbygget terrasse fra stue.
Fundamentert på lettklinkerblokker, lagt på terreng.
Bjelkelag av impregnerte bjelker. Gulv av impregnerte terrassebord.
Levegg/innsynsskjerm mot vest.
Areal på ca. 20m² ved stue.
Lys og strøm.

Overbygget inngangsparti, med adkomst til entrè.
Ukjent fundamentering, antatt lagt på terreng.
Bjelkelag av impregnerte bjelker. Gulv av impregnerte terrassebord.
Areal på ca. 3m² ved entrè.
Utebelysning.

Bod med adkomst fra inngangsparti, på ca. 1,3m².
Gulvflater med ubehandlede gulvbord.
Platekledde vegger.
Malt boddør.
Lys og strøm.

Gulvflater med parkett og fliser.
Overflater med malte plater.
Himlinger med malte plater.

Etasjeskiller av betong.

Elementpipe med pusset og malt pipeløp.
Sotluke mot gang.
Peisovn i stue.
Gnistsikring utført med glassplate under ildsted.

Malte profilerte innerdører av heltre.

Leiligheten har innvendig bod på ca. 3,5m² i parkeringskjeller.
Betonggulv og gittervegger.
Tilhørende innvendig parkeringsplass i parkeringskjeller.
Elbil-lader.

Gå til side

VÅTROM

Beskrivelse av eiendommen

Bad/vaskerom med gulvflater, overflater og innredning fra byggeår.
Adkomst fra gang.
Overflater med veggfliser.
Himling med malte plater.
Spotter i tak.
Flisbelagte gulvflater.
Elektriske varmekabler i gulv som varmekilde i rommet.
Plastsluk fra byggeåret.
Antatt smøremembran under fliser som er utført iht krav for byggeår.
Synlig mansjett under klemring i sluket.
Innredning i form av underskap med glatte fronter, laminert benkeplate, nedfelt servant, ettgreps blandebatteri, opplegg for vaskemaskin, vegghengt toalett og dusjhjørne med glassdører.
Mekanisk avtrekk gjennom balansert ventilasjonsanlegg.
Tilluft gjennom spalte ved terskel på dør.

Bad med gulvflater, overflater og innredning fra byggeår.
Adkomst fra entrè.
Overflater med veggfliser.
Himling med malte plater.
Spotter i tak.
Flisbelagte gulvflater.
Elektriske varmekabler i gulv som varmekilde i rommet.
Plastsluk fra byggeåret.
Antatt smøremembran under fliser som er utført iht krav for byggeår.
Synlig mansjett under klemring i sluket.
Badet har innredning i form av baderomsinnredning, servant med ettgreps blandebatteri, vegghengt toalett og dusjhjørne med glassdører.
Mekanisk avtrekk gjennom balansert ventilasjonsanlegg.
Tilluft gjennom spalte ved terskel på dør.

Gå til side

KJØKKEN

Innredning fra byggeår.
Kjøkkeninnredning med overskap, underskap, skuffer, glatte folierte fronter, laminert benkeplate, rustfri oppvaskkum, ettgreps blandebatteri og opplegg for oppvaskmaskin.
Integrerte hvitevarer i form av komfyr, platetopp og micro.
Frittstående hvitevarer i form av kjøleskap og oppvaskmaskin.
Komfyrvakt over platetopp. Vannstopp under kjøkkeninnredning.
Fliser i benkerygg.
Mekanisk avtrekk gjennom balansert ventilasjonsanlegg.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Røropplegg med plastrør (rør-i-rør).
Fordelingsstokk plassert i entrè, innenfor skyvedørsgarderobe.
Eventuelt lekkasjevann ledes til sluk i rommet.
Stoppekran plassert ved fordelingsstokk.
Varmtvannstanken er på ca 200 liter fra byggeår.
Bereder er plassert i skyvedørsgarderobe ved entrè.
Avløpsrør av plast (pvc).

Balansert ventilasjon.
Ventilasjonsaggregat plassert i skyvedørsgarderobe ved entrè.

Boligen har oppvarming i form av elektriske varmekabler i entrè, stue/kjøkken, gang og begge bad. Suppleres med vedfyring i stue.
Panelovner på alle soverom.

Elektrisk anlegg i form av skjult ledningsnett.
Sikringsskap plassert i entrè. Automatsikringer, overspenningsvern og 40A hovedsikring.
Kursene er merket.

Montert røykvarslere i entrè, stue/kjøkken og gang.
Nyere brannslukningsapparat i entrè.

Gå til side

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn antatt med morenemasser.

Grunnundersøkelser er ikke foretatt, og tilstandsgrad er derfor ikke vurdert.
Festet fellestomt på ca. 1165m² i delvis skrånende terreng.
Grusete adkomst- og internveier.

Eiendommen ligger ikke i ras/skredutsatt eller flomutsatt område.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Fritidsbolig

Gå til side

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. Etasje	72	0	72
Sum	**72**	**0**	**72**

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

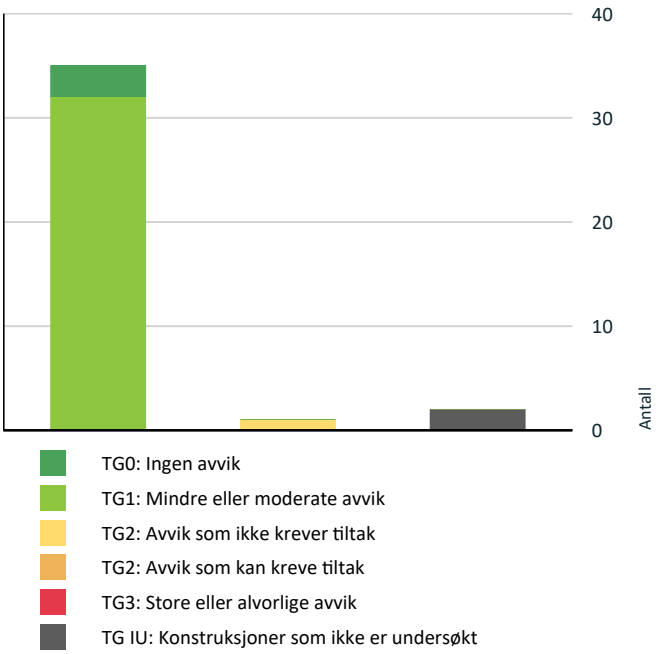
Gå til side

Fritidsbolig

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

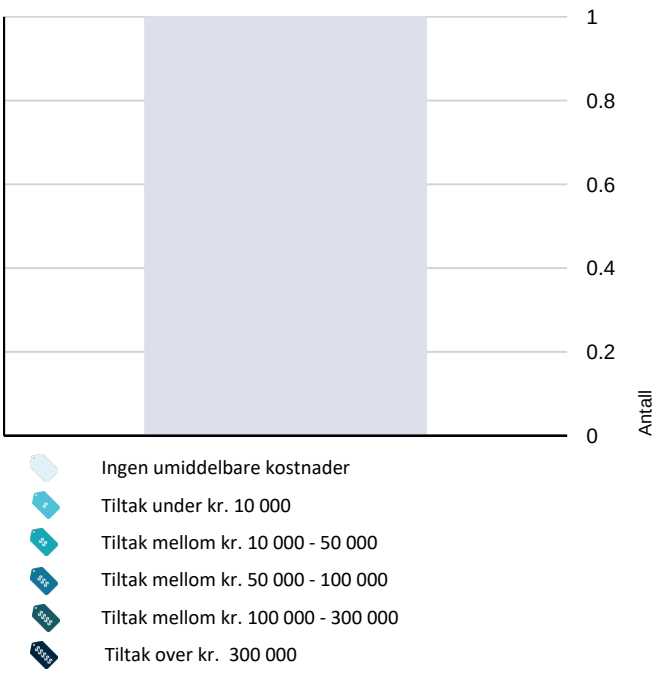
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Undertegnede bygningssakkyndig er sertifisert gjennom Norsk Takst sitt godkjenningssystem for oppdrag som faller inn under kategoriene: Verditaksering av bolig og Tilstandsrapport av bolig. Den bygningssakkyndige takserer ikke eiendommer der egeninteresse eller forhold til de involverte parter kan komme i konflikt med oppdraget.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Tomteforhold > Byggegrunn Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad/vaskerom Gå til side

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Vindu er plassert i våtsonen, dusjvegger hindrer direkte vannsprut.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
2016

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking
TG 1

Taket er tekket med papp/folie.
Besiktiget fra bakkenivå.

Nedløp og beslag
TG 1

Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall.

Veggkonstruksjon
TG 1

Boligyttervegger av bindingsverkskonstruksjon, isolert med mineralull.
Yttervegger er kledd med liggende panel.
Kledningen fremstår med etablert lufting, påvist musebånd i underkant kledning.

Kledningen er i følge eiers opplysninger, sist overflatebehandlet i 2019.
Fasade mot sør er delvis overflatebehandlet i 2022.

Takkonstruksjon/Loft
TG IU

Mønet skråtak i antatte trekonstruksjoner.
Taket er ikke besiktiget grunnet manglende tilkomst.

Vinduer
TG 1

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass.
Utvendige vannbrettbeslag i lakkert stål.

Alder: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Dører
TG 1

Malt hovedytterdør i tre, med 2-lags isolerglass.
Malt terrassedør i tre, med 2-lags isolerglass

Alder: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Balkonger, terrasser og rom under balkonger
TG 1

Adkomst til delvis overbygget terrasse fra stue.
Fundamentert på lettklinkerblokker, lagt på terreng.
Bjelkelag av impregnerte bjelker. Gulv av impregnerte terrassebord.
Levegg/innsynsskjerm mot vest.
Areal på ca. 20m² ved stue.
Lys og strøm.

Observert malingsavflassing og sprekker i toppbord på levegg.
Opplyses fra eier at disse skal byttes ut.

Inngangsparti
TG 1

Overbygget inngangsparti, med adkomst til entrè.
Ukjent fundamentering, antatt lagt på terreng.
Bjelkelag av impregnerte bjelker. Gulv av impregnerte terrassebord.
Areal på ca. 3m² ved entrè.
Utebelysning.

Tilstandsrapport

Andre utvendige forhold

TG 1

Bod med adkomst fra inngangsparti, på ca. 1,3 m².
Gulvflater med ubehandlede gulvbord. Platekledde vegger.
Malt boddør.
Lys og strøm.

INNVENDIG

Overflater

TG 1

Gulvflater med parkett og fliser.
Overflater med malte plater.
Himlinger med malte plater.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 1

Etasjeskiller av betong.

Målt høydeforskjell på ca. 1 mm. innenfor en lengde på 2 m. i entrè.
Målt høydeforskjell på ca. 2 mm. innenfor en lengde på 2 m. i stue/kjøkken.

Radon

TG 1

Byggteknisk forskrift fra 2010 stiller krav til bygningsmessig prosjektering og utførelse i forhold til radonkonsentrasjon i inneluften. Årsgjennomsnittet for radonkonsentrasjonen i inneluft skal ikke overstige 200 Bq/m³. Det stilles kun krav til målinger utført om hele eller deler av boligen er utleid.

Bygget er oppført etter TEK 10 og har på grunn av en løsning med godt ventilert grunnplan uten rom for varig opphold, en akseptert løsning uten bruk av radonsperre. Det ventilerte grunnplanet må være avgrenset mot øvrige plan med betong eller annet skille med tilsvarende lufttetthet, inkludert tetthet ved gjennomføringer, sjakter, trapperom og dører.

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

Pipe og ildsted

TG 1

Elementpipe med pusset og malt pipeløp.
Sotluke mot gang.

Peisovn i stue.
Gnistsikring utført med glassplate under ildsted.

Innvendige dører

TG 1

Malte profilerte innerdører av heltre.

Tilstandsrapport

Andre innvendige forhold

TG 1

Leiligheten har innvendig bod på ca. 3,5m² i parkeringskjeller.
Betonggulv og gittervegger.

Tilhørende innvendig parkeringsplass i parkeringskjeller.
Elbil-lader.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad med gulvflater, overflater og innredning fra byggeår.
Adkomst fra entrè.

Overflater vegger og himling

TG 1

Overflater med veggfliser.
Himling med malte plater.
Spotter i tak.

Overflater Gulv

TG 1

Flisbelagte gulvflater.
Elektriske varmekabler i gulv som varmekilde i rommet.
Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Plastsluk fra byggeåret.
Antatt smøremembran under fliser som er utført iht krav for byggeår.
Synlig mansjett under klemring i sluket.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Badet har innredning i form av baderomsinnredning, servant med ettgreps blandebatteri, vegghengt toalett og dusjhjørne med glassdører.

Ventilasjon

TG 1

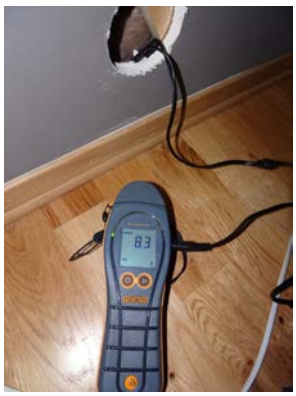
Mekanisk avtrekk gjennom balansert ventilasjonsanlegg.
Tilluft gjennom spalte ved terskel på dør.

Tilstandsrapport

Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG 0

Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom med gulvflater, overflater og innredning fra byggeår.
Adkomst fra gang.

Overflater vegger og himling

TG 2

Overflater med veggfliser.
Himling med malte plater.
Spotter i tak.

Vurdering av avvik:

• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Vindu er plassert i våtsonen, dusjvegger hindrer direkte vannsprut.

Tiltak

• Andre tiltak:

Det er tekniske byggeforskrifter og NS 3600 som krever fuktbestandige materialer i våtsoner, som utløser TG2. Løsningen betinger imidlertid bruk av tette dusjvegger, dusjkabinett eller lignende. Åpen dusjløsning vil kreve tiltak. Kostnadsestimat er basert på at dagens løsning fungerer og settes derfor til 0.

Overflater Gulv

TG 1

Flisbelagte gulvflater.
Elektriske varmekabler i gulv som varmekilde i rommet.
Det er målt ca. 22 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Plastsluk fra byggeåret.
Antatt smøremembran under fliser som er utført iht krav for byggeår.
Synlig mansjett under klemring i sluket.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Innredning i form av underskap med glatte fronter, laminert benkeplate, nedfelt servant, ettgreps blandebatteri, opplegg for vaskemaskin, vegghengt toalett og dusjhjørne med glassdører.

Tilstandsrapport

Ventilasjon
TG 1

Mekanisk avtrekk gjennom balansert ventilasjonsanlegg.
Tilluft gjennom spalte ved terskel på dør.

Fukt i tilliggende konstruksjoner
TG 0

Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning
TG 1

Innredning fra byggeår.
Kjøkkeninnredning med overskap, underskap, skuffer, glatte folierte fronter, laminert benkeplate, rustfri oppvaskkum, ettgreps blandebatteri og opplegg for oppvaskmaskin.
Integrerte hvitevarer i form av komfyr, platetopp og micro.
Frittstående hvitevarer i form av kjøleskap og oppvaskmaskin.
Komfyrvakt over platetopp. Vannstopp under kjøkkeninnredning.
Fliser i benkerygg.

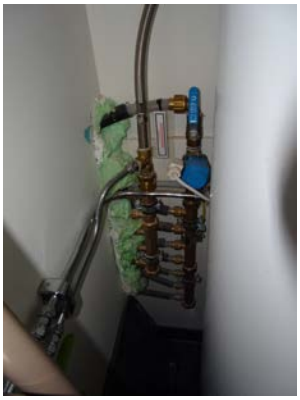
Avtrekk
TG 1

Mekanisk avtrekk gjennom balansert ventilasjonsanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger
TG 1

Røropplegg med plastrør (rør-i-rør).
Fordelingsstokk plassert i entrè, innenfor skyvedørsgarderobe.
Eventuelt lekkasjevann ledes til sluk i rommet.
Stoppekran plassert ved fordelingsstokk.



Avløpsrør
TG 1

Avløpsrør av plast (pvc).

Ventilasjon
TG 1

Balansert ventilasjon.
Ventilasjonsaggregat plassert i skyvedørsgarderobe ved entrè.

Tilstandsrapport

Andre VVS-installasjoner

TG 1

Boligen har oppvarming i form av elektriske varmekabler i entrè, stue/kjøkken, gang og begge bad. Suppleres med vedfyring i stue.
Panelovner på alle soverom.

Varmtvannstank

TG 1

Varmtvannstanken er på ca 200 liter fra byggeår.
Bereder er plassert i skyvedørsgarderobe ved entrè.

Elektrisk anlegg

TG 1

Elektrisk anlegg i form av skjult ledningsnett.
Sikringsskap plassert i entrè. Automatsikringer, overspenningsvern og 40A hovedsikring.
Kursene er merket.

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
   2016 Nyanlegg

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

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? I såfall etterspør samsvarserklæring.
   Ja Samsvarserklæring foreligger for installasjoner ifb med nyanlegg.

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

5. Forekommer det at sikringene løses ut?
   Nei

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

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

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

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

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

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

Branntekniske forhold

TG 0

Montert røykvarslere i entrè, stue/kjøkken og gang.
Nyere brannslukningsapparat i entrè.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?
   Nei

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

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

TG IU

Byggegrunn antatt med morenemasser.

Grunnundersøkelser er ikke foretatt, og tilstandsgrad er derfor ikke vurdert.

Terrengforhold

TG 1

Festet fellestomt på ca. 1165m² i delvis skrånende terreng.
Grusete adkomst- og internveier.

Eiendommen ligger ikke i ras/skredutsatt eller flomutsatt område.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.

Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m2), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Arealer

Fritidsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Totalt**	**P-ROM**	**S-ROM**	**Primærareal (P-ROM)**	**Sekundærareal (S-ROM)**
1. Etasje	72	0	72	Entré , Bad , 3 Soverom , Stue/kjøkken , Bad/vaskerom , Gang	
Sum	72	0	72		

Kommentar

Utvendig bod på ca. 1,3 m² er ikke medtatt i det oppmålte arealet.

Arealene er målt med to desimaler og avrundet til nærmeste hele m². Arealene er målt iht. NS 3940:2012 - uten at det tas hensyn til lover og/eller forskrifter. «Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling» legges til grunn, ved motstridende forutsetninger og/eller annen tvil om tolkningen mellom NS 3940 og «Takstbransjen retningslinjer».

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverksjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Tilstede	Rolle
21.10.2022	Tom Inge Jahnsen	Takstmann
	Kari Heen Bakke	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
3411 RINGSAKER	527	445		1	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Panoramavegen 50

Hjemmelshaver

Gundersen Bjørn Arne, Bakke Kari Heen, Pihl AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen tilhører Sjusjøen Panorama ved Sjusjøen i Ringsaker kommune, ca, 19km nord-øst for Lillehammer sentrum. Leiligheten har en god beliggenhet med korte avstander til friluftsområder, skiløyper, dagligvarebutikk og alpinanlegg.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg, med avkjøring fra offentlig veg.
Utgifter til vedlikehold og snøbrøyting må påregnes.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse/forretning, jamført Reguleringsplan for Sjusjøen Panorama sist revidert 15.04.2008.

Om tomten

Festet tomt som er skrånende og opparbeidet med naturlig vegetasjon, plen og beplantning. Grusete internveier og gårdsplass.
Parkeringskjeller med egen parkering og elbillader.

Tinglyste/andre forhold

Sameiet er seksjonert, der denne er underlagt eierseksjonsloven.
Oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling.
Ikke kjent/opplyst om andre forhold av betydning.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Kommentar
2 765 000	2016	Kjøpesum inkludert garasjeplass, etter opplysninger fra megler.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring				

Kommentar

Felles forsikring for sameiet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ingen	0	Nei
Samsvarserklæring	25.04.2016	Samsvarserklæring for nytt elektrisk anlegg.	Fremvist	1	Nei
Festekontrakt	15.06.2007		Fremvist	0	Nei
Grunnbokutskrift	22.10.2022		Innhentet	3	Nei
Reguleringsplaner	15.04.2008	Plankart med planbestemmelser for Sjusjøen Panorama, sist revidert 15.4.2008. Planid: 2007062710670	Innhentet	4	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.

• Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/TZ1664

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Eiendomsnøkkelen AS

Oppdragsnr.
1220017

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Bjørn Arne Gundersen	Kari Heen Bakke

Gateadresse
Panoramavegen 50

Poststed	Postnr
Sjusjøen	2612

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du eiendommen?

År: 2016

Hvor lenge har du bodd i boligen?

Antall år: 7

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Sameiet har forsikring i Gjensidige. Selger har innboforsikring i Eika.

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1220017

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse | Installert i garageanlegg, foretatt felles for alle sameier.

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1220017

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1220017

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1220017

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Panoramavegen 50
Gnr. 527 Bnr. 445 Snr. 1 i Ringsaker kommune

Oppdragsnummer:
1-22-0017

Meglerforetak: Eiendomsnøkkelen AS
Saksbehandler: Ulf Johansson
Telefon / Mobil: 21 06 33 60 / 93 66 73 33
E-post: ulf@eiendomsnokkelen.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: ----------

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon:	----------	Referanse og tlf nr:	----------
Lånt kapital:	----------	Kr	----------
Egenkapital:	----------	Kr	----------
Totalt:	----------	**Kr**	----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon
OM BUDGIVNING

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

eiendomsnøkkelen

www.eiendomsnøkkelen.no