DIGITAL SALGSOPPGAVE



Takk for din interesse for
Kvanndalen 91

Vedlagt følger vedlegg til salgsoppgaven.
For å se hele salgsoppgaven klikk på lenken under.

Link til salgsoppgave

Eiendomsmegler Norge

VEDLEGG
SALGSOPPGAVE

Eiendomsmegler
Norge

Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Kvanndalen 91, 5729 MODALEN
MODALEN kommune
gnr. 85, bnr. 17

Sum areal alle bygg: BRA: 80 m² BRA-i: 67 m²



Befaringsdato: 03.09.2026 **Rapportdato:** 14.09.2026 **Oppdragsnr.:** 15943-2823 **Eiendomsverdi ref nr:** WV4798

Autorisert foretak: Takst Vestland AS **Sertifisert Takstingeniør:** Knut-Anders Aase

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Rapportansvarlig

Knut-Anders Aase

Uavhengig Takstingeniør

knut-anders@takstvestland.no

957 24 260

Norsk takst

Takst Vestland AS
Nordre Hauglandsvegen 149
5314 KJERRGARDEN

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Takst Vestland AS
Nordre Hauglandsvegen 149
5314 KJERRGARDEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes 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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

REFERANSENIVÅ
Bygningen er oppført i 1973.
Boligen skal derfor være oppført i henhold til bygningsloven fra 1965 og byggeforskrifter av 1. 8. 1969, samt byggeskikk og fagmessig utførelse i 1973.
(referansenivået for bygningen).

SAMMENDRAG OG KONKLUSJON TILSTANDSVURDERING
Boligen fremstår som godt vedlikeholdt.
For øvrig henvises det til rapportens enkeltpunkter.

GENERELT
Alle bygningsdeler og installasjoner har begrenset levetid.
Eldre konstruksjoner/deler har sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og vil normalt ikke tilfredsstille dagens krav.
Konstruksjonsdeler som ikke er synlige, men beskrevet, er sannsynlige antagelser fra takstmannen.

Fritidsbolig - Byggeår: 1973

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med metallpanner. Tekkingen er kun sett fra bakken.
Takrenner og nedløp av plast
Takkonstruksjonen er innvendig panelt. Det er ikke tilkomst for kontroll av sperr, sutak, isolasjon eller lufting.
Ytterveggene er oppført i bindingsverk. Liggende trekledning.
Vinduer med 2-lags glass i trekarmer.
Hvit profilert gatedør, med 2-lags glass i malte trekarmer.
Altandør med 2-lags glass i malte trekarmer.
Treterrasse på 30 m² foran inngangsparti. Ca 10 m² av terrassen er overbygget.

INNVENDIG Gå til side

Laminatgulver.
Panel på vegger og himlinger.
Det er ikke fremlagt radonmålinger.
Vedovn i stue. Stålpipe.
Krypkjeller under hele hytten. Trebjelkelag er kledt med asfaltplater og trepanel på undersiden.
Heltre furu fyllingsdører og glatte finerte dører.
Det er ikke opplyst om, eller registrert, tegn til skadedyr i boligen.

VÅTROM Gå til side

Vaskerommet er fra 2008 og ble utført av fagfolk.
Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelsen.
Panel på vegger, med fliser i dusjkrok.
Fliser på gulv.
Klemming og membran er synlig i plastsluk.
Bad med dusjvegg, søyleservant, wc og høyskap.
Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalteventil i vindu.
Hulltaking er ikke foretatt.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken med profilerte fronter, laminat benkeplate, tre dører med glassfelt og opplegg for oppvaskmaskin.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør av kobber.
Avløpsrør av plast.
Ventilator i kjøkken, mekanisk avtrekk fra bad, tilluft via spalteventiler i vinduer.
Automatsikringer, 6 kurser og jordfeilbryter.
Brannvarslere og brannslukkingsapparat i hytten.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Ukjent byggegrunn.
Utvendig drenering er ikke kjent. Hele bygget står over terreng. Det er liten fare for fuktvandring fra terreng og inn i mot trekonstruksjoner.
Grunnmur og søyler av lettbetong og betongstein.
Treterrasse, plen og grus rundt bygget.
Utvendige vann- og avløpsrør er av plast. Alder for utvendige vann- og avløpsrør er ikke kjent. Det er ikke kjente problemer relatert til utvendig vann- og avløp.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

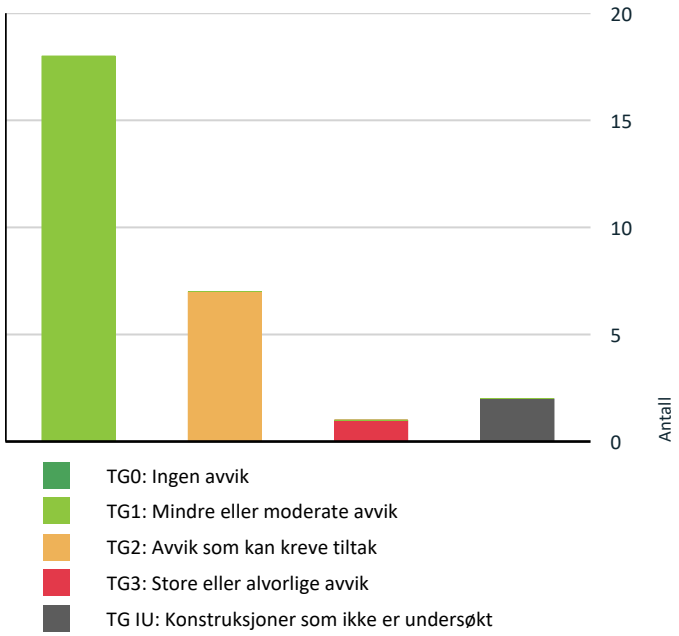
Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Takst Vestland AS
Nordre Hauglandsvegen 149
5314 KJERRGARDEN

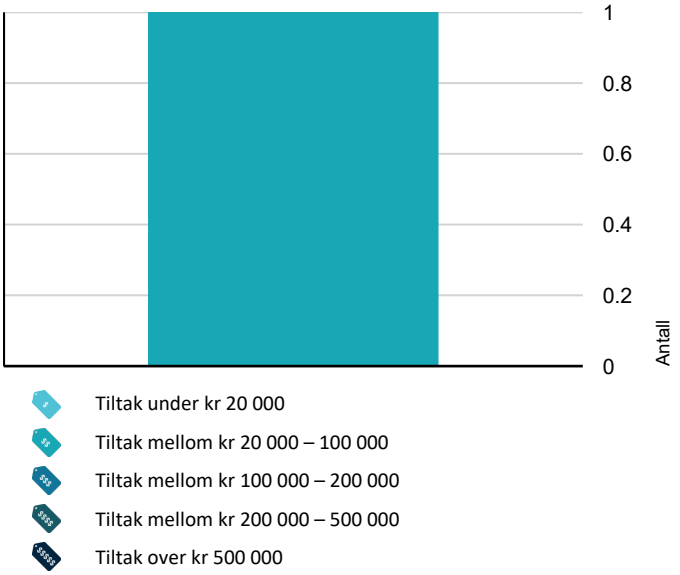
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak** Gå til side
- **Innvendig > Krypkjeller** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
1973

Kommentar
Opplyst av kontaktperson

Anvendelse
Fritidsboligen brukes av eiere

Tilbygg / modernisering		
1984	Tilbygg	
2008	Tilbygg	
2019	Tilbygg	Tilbygget badstue og utebod.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med metallpanner. Tekkingen er kun sett fra bakken.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2008 **Kilde:** Kontaktperson

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner og nedløp av plast

Vurdering av avvik:
• Skader på flere takrenner.

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Konsekvens/tiltak
• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

Takrenner bør gjenmonteres og det bør monteres stag på hver renne krok.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Takkonstruksjonen er innvendig panelt. Det er ikke tilkomst for kontroll av sperr, sutak, isolasjon eller lufting.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Ytterveggene er oppført i bindingsverk. Liggende trekledning.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Vinduer med 2-lags glass i trekarmer.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Hvit profilert gatedør, med 2-lags glass i malte trekarmer.
Altandør med 2-lags glass i malte trekarmer.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse
Treterrasse på 30 m² foran inngangsparti. Ca 10 m² av terrassen er overbygget.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse
Laminatgulver.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Panel på vegger og himlinger.

Radon

Beskrivelse
Det er ikke fremlagt radonmålinger.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Eiendommen ligger i et område med moderat til lave radonforekomster.

Det anbefales å få utført radonmålinger i boligen.

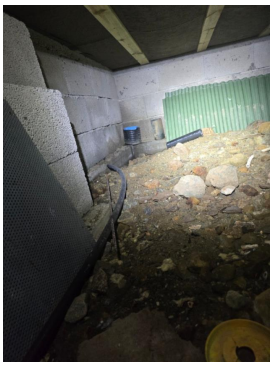
Tilstandsrapport

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Vedovn i stue. Stålpipe.





TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Krypkjeller under hele hytten. Trebjelkelag er kledt med asfaltplater og trepanel på undersiden.

Vurdering av avvik:

• Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

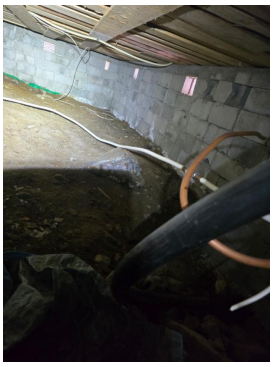
Konsekvens/tiltak

• Forhøyet fuktnivå kan føre til utvikling av fuktskader, mugg og råte over tid.

Det er fukt på grunn og få ventiler i krypkjeller.
Det er ikke plastfolie på jordgulvet mot grunn.

Det bør etableres bedre lufting og monteres plastfolie mot grunn. Krypekjeller er en kjent risikokonstruksjon. Det må foretas regelmessige kontroller av krypkjeller.





TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Heltre furu fyllingsdører og glatte finerte dører.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ikke opplyst om, eller registrert, tegn til skadedyr i boligen.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Vaskerommet er fra 2008 og ble utført av fagfolk.

ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelsen.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

Det bør, om mulig, innhentes dokumentasjon på utførelsen av badet.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Panel på vegger, med fliser i dusjkrok.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å skifte ut uegnede materialer med fuktbestandige løsninger tilpasset bruk i våtsoner.

Vegger i våtsoner, utenfor dusjkrok, har ikke våtromsfunksjon.

Det bør monteres egnede overflater på vegger i våtsoner.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at bruksvann brer seg utover gulvet utover nedslagsfeltet ved normal bruk av dusj- og badekar og blir stående.

Konsekvens/tiltak

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Det er for lite falle til sluk. Gulvet er tilnærmet flatt.
Badet er ca 18 år gammelt. Tid for oppussing nærmer seg.

ETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Klemming og membran er synlig i plastsluk.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist tegn på utettheter rundt rørgjennomføringer eller andre overganger, osv.

Konsekvens/tiltak

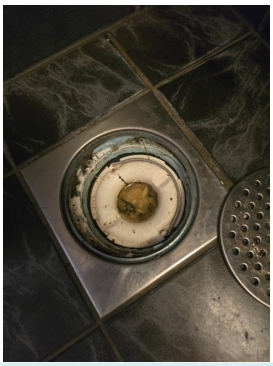
• Utettheter rundt rørgjennomføringer eller overganger kan føre til fuktinntrengning i konstruksjonen. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer over tid.

Gulvet er ikke tett ved dør.
Sokkelen til dusjveggen er tett. Ved lekkasjer utenfor dusjvegg, vil vann renne ut dør, før det renner til sluk.

Badet bør pusses opp.

Kostnadsestimat er kun fur utbedring ved dør, ikke for oppussing av bad.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Bad med dusjvegg, søyleservant, wc og høyskap.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalteventil i vindu.

ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

Vegger bak dusjkrok er mot kjøkken og mot yttervegg.
Utsatte steder er kontrollert med fuktindikator. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkken med profilerte fronter, laminat benkeplate, tre dører med glassfelt og opplegg for oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:
• Skadet benkeplate.

Konsekvens/tiltak
• Benkeplaten bør skiftes.

Det er ikke påkrevd med strakstiltak.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse
Vannrør av kobber.

Vurdering av avvik:
• Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre glødde kobberrør har økt risiko for slitasje og lekkasjer, med fare for vannskader.

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det er ikke registrert lekkasjer. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.
Vannrør ligger åpen i krypkjeller og er utsatt for frost.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse
Avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Ventilator i kjøkken, mekanisk avtrekk fra bad, tilluft via spalteventiler i vinduer.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse
Automatsikringer, 6 kurser og jordfeilbryter.

Branntekniske forhold

Beskrivelse
Brannvarslere og brannslukkingsapparat i hytten.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse
Ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse
Utvendig drenering er ikke kjent. Hele bygget står over terreng. Det er liten fare for fuktvandring fra terreng og inn i mot trekonstruksjoner.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse
Grunnmur og søyler av lettbetong og betongstein.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse
Treterrasse, plen og grus rundt bygget.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse
Utvendige vann- og avløpsrør er av plast. Alder for utvendige vann- og avløpsrør er ikke kjent.

Det er ikke kjente problemer relatert til utvendig vann- og avløp.

Tilstandsrapport

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

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

Konsekvens/tiltak

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

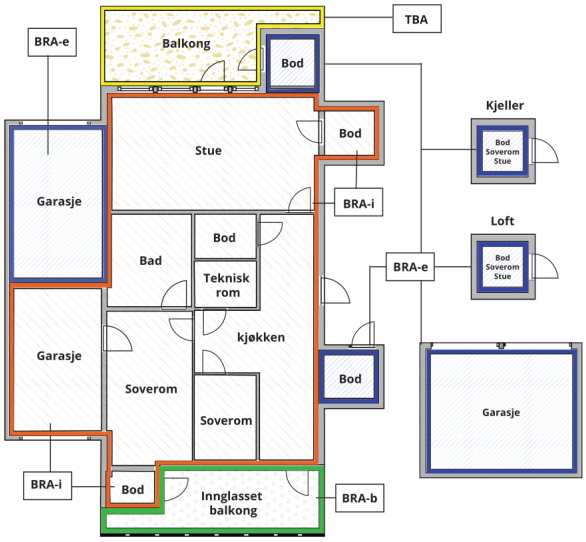
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	67	13		80	30
SUM	**67**	**13**			**30**
SUM BRA	**80**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Gang, bod, stue/kjøkken, bad, 3 soverom	Badstue, utvendig bod	

Kommentar

Nettoareal for rommene:
Gang 4,1 m²
Bod 4,6 m²
Stue/kjøkken 29,2 m²
Bad 2,7 m²
soverom 8,7 m², 7,7 m² og 6 m²

Badstue 1,7 m²
Utvendig bod ca 11 m²

Arealene er beregnet ut ifra oppmåling på stedet. Sammenlagt areal oppgitt for de respektive rom utgjør boligens nettoareal. Dette vil avvike fra bruksareal da det gjøres fratrekk for det areal interne vegger, sjakter, trappehull osv. opptar.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Tilstandskontroll av elektrisk anlegg i 2026.

Takst Vestland AS
Nordre Hauglandsvegen 149
5314 KJERRGARDEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.9.2026	Knut-Anders Aase	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4629 MODALEN	85	17		0	850 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Kvanndalen 91

Hjemmelshaver
Nygard Jan, Nygard Randi Synøve

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i landlige omgivelser, med spredt hyttebebyggelse.

Adkomstvei

Adkomst via offentlig vei. Det pågår arbeider med etablering av ny vei.

Tilknytning vann

Vann fra privat vannverk.

Tilknytning avløp

Privat avløpsanlegg.

Om tomten

Opparbeidet med plen rund bygget, forøvrig naturtomt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæring	06.09.2026		Gjennomgått	6	Nei
Infoland.no	03.09.2026		Gjennomgått		Nei

Takst Vestland AS
Nordre Hauglandsvegen 149
5314 KJERRGARDEN

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.09.2026	
2	21.09.2026	
3	21.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Takst Vestland AS
Nordre Hauglandsvegen 149
5314 KJERRGARDEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Egenerklæring

Kvanndalen 91, 5729 MODALEN

06 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Kvanndalen 91	Kvanndalen 91	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

17.januar 2001

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Brukt hytta jevnlig siden 2001

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Nygard, Randi Synøve

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Lekkasje fra rør i vegg mellom kjøkken og bad høsten 2025. Ødelagte materialer er byttet, og resten har blitt tørket før det ble lukket igjen. Arbeid utført av AS Betongindustrier

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**

2010

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

8.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Det er gravd store åpne dreneringsgrøfter i bakkant som leder vann bort fra hytta

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2026

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Fast tilkobling av varmtvannsbereder. Ny dobbel stikkontakt på kjøkkenbenk

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Rune Nygard Elektro

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2026

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Tilstandskontroll av elektrisk anlegg. Alt ok

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Rune Nygard Elektro

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

Nygard Vassverk, alle hyttene i området har avtale med privat vannverk.

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2009

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Byttet ildsted fra gammel støpejernsovn og murt pipe til ny rentbrennende ovn med stålpipe

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

As betongindustrier

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☒ Ja ☐ Nei

24.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

24.1.2 **Årstall**

2011

24.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

24.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Hytta har vært bygget på og utvidet i flere omganger. Det meste ble gjort i perioden 2008-2011

24.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

As betongindustrier

24.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

24.1.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

☒ Ja ☐ Nei ☐ Nei, ikke søknadspliktig

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ikke relevant for denne boligen.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Tillbygget utebod ble bygget i 2019

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 35833186

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Randi Synøve Nygard	**2026-09-06**

Identification

Randi Synøve Nygard

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

REGULERINGSFØRESEGNER TIL REGULERINGSPLAN FOR HYTTEFELT PÅ

NYGÅRD

DEL AV GNR 85 BNR 1, MODALEN KOMMUNE.

Generelt

Desse føresegnene utgjer saman med plankart av 14.08.06 reguleringsplan for Nygård, del av Gnr 85 Bnr 1 m.fl. Planen opnar for bygging av 30 nye hytter og regulerer tilkomstvegar til desse. Resten av planområdet er friluftsområde og landbruksområde rundt hyttefeltet.

Areala innanføre plangrensa er regulert til:	Areal (da)
BYGGJEOMRÅDE (PBL §25 1.ledd 1)	
- Hytter	32,3
LANDBRUKSOMRÅDE (PBL §25 1.ledd 2)	
- Landbruk	14,1
FAREOMRÅDE (PBL §25 1.ledd 5)	
- Byggeforbod mot høgspentline	0,5
SPESIALOMRÅDE (PBL §25 1.ledd 6)	
- Privat veg	13,5
- Friluftsområde	70,9
- Friluftsområde i vatn	7,8
Arealet av heile planområdet:	138,7

§1 Fellesføresegner

1.1. Alle bygg for varig opphald i området skal ha godkjent anlegg for vatn og avløp.

1.2. Alle bygg i området skal ha saltak med maksimal takvinkel på 25-35°. Dette kan avvikast ved handsaminga av byggesak om bygget har særskild høg arkitektonisk standard som forsvarer ei annan takform. Takdekke skal ikkje vere i skinnande materiale. Byggetiltak i området skal vere positive estetisk, og stadstilpassa i form og fasadeutforming, tilpassa terrenget på tomta. Fargebruken skal vere avdempa, slik at bygga glir naturleg inn i landskapet. Synleg grunnmur skal ikkje overstige 1,2 m, og skal vere samanhengande, ikkje berre med pilarar.

§2 Byggjeområde (PBL §25 1.ledd 1)

2.1. I byggjeområde for hytter er maksimal utnyttingsgrad 20 % (%-BYA). Det kan førast opp hytte, anneks og uthus innanføre dette arealet, så lenge dette saman formar ei tiltalande tunløysing. Det skal leggast til rette for parkering på kvar tomt. Gesimshøgd kan maksimalt vere 4,8 meter over topp grunnmur. Hyttene kan ha 1,5 etasje, men ikkje 2 fulle etasjar. Det er ikkje tillete med kjellar. Den delen av tomta som ikkje vert nedbygd skal utformast slik at den verkar positivt inn i området. Gjerder er ikkje tillete i hytteområda. Treplattingar på tomta kan maksimalt vere 50% av grunnflaten (BYA) til hytta. Gelender/le-veggar mot platting og terrasse skal maksimalt vere 90 cm høge. Sjå også fellesføresegner.

§3 Landbruksområde (PBL §25 1.ledd 2)

3.1. Landbruksområda skal nyttast til landbruksproduksjon.

§4 Fareområde (PBL §25 1.ledd 5)

4.1. I området med byggforbod mot høgspentline skal det ikkje førast opp bygg for varig opphald.

§5 Spesialområde (PBL §25 1.ledd 6)

5.1. Private vegar skal opprettast før hyttene kan byggast. Det skal vere parkeringsdekning for alle frådelte hytter til ei kvar tid, men vegsystemet kan byggast ut etappevis. Parkeringsplassane i feltet skal brøytast om vinteren, slik at dei er tilgjengelege for heilårsbruk. Tilkomstvegen for hyttene i området skal vere på den nordlege vegen som syner heilt fram til kommunal veg i plankartet, og skal brøytast vinterstid.

5.2. I friluftsområde skal det ikkje gjerast tiltak som kan vere til hinder for ålmenn ferdsle. Ein skal kunne tilrettesleggje for ålment opphald med plassar for leik og aktivitet, men dette skal ikkje stri mot friluftsområda som grønstruktur i området. Det skal kunne drivast tradisjonell landbruksdrift i området, med hogst og liknande. Stiar i området skal etablerast med duk og grus oppå terrenget, ikkje med sviller eller andre skjemmande konstruksjonar.

5.3. I friluftsområdet i vatn skal ein ta omsyn til dyrelivet.

MODALEN KOMMUNE
Teknisk etat

Flere

Dykkar ref.: N-504 **Vår ref.: 07/258-19** **Dato:07.04.2008**

PRIVAT REGULERINGSPLAN FOR NYGARD PÅ GNR 85 BNR 1 M.FL.

KS-014/08 VEDTAK:

1.
I medhald av plan- og bygningslova 27-, nr 2 vert framlegg til reguleringsplan for hyttefelt på Nygard gnr 85 bnr 1 godkjent for stadfesting og vedtak i medhald av bygningslova § 27-2. Planforslag revidert 03.03.2008 og reguleringsføresegner datert 04.03.08.

2.
Grunneigar/utbyggjar må opparbeida parkeringsplass til minimum 25 bilar innanfor regulert område på gnr.85/bnr.1 til heilårsbruk. Plassen skal opparbeidast i samanheng med vegen til hyttefeltet.

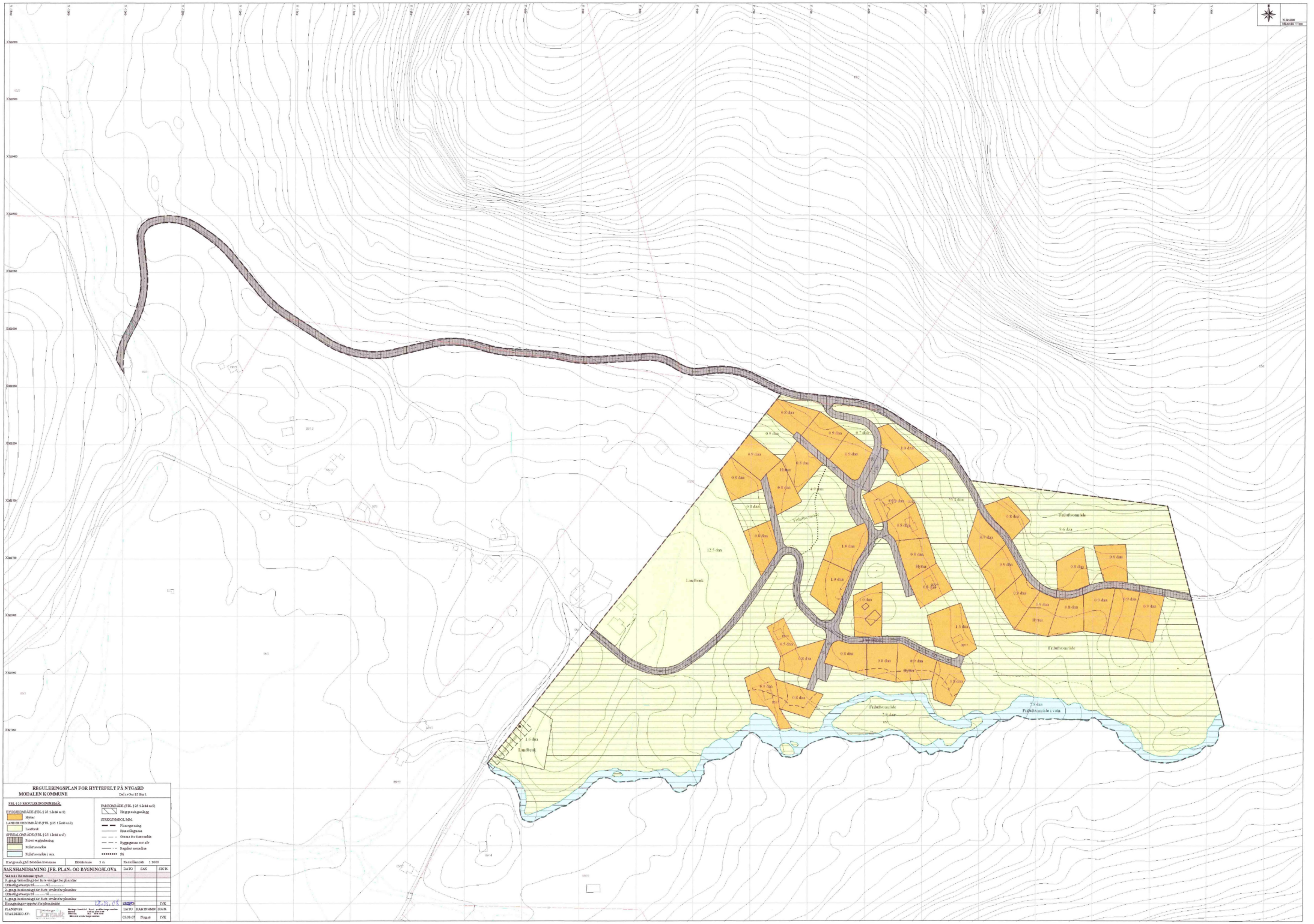
3.
Temaplan for fritidsbustadar skal liggja til grunn for byggjesakshandteringa.

Med helsing

Svein Festervoll s.
Rådmann

Bente Bergh e.f.
1. sekretær

Postadresse:	E-postadresse	Telefon sentral	56 59 90 00
Postboks 44	postmottak@modalen.kommune.no	Telefon sakshandsamar	«Sbr_Tlf»
5729 Modalen		Telefaks:	«Sbr_Fax»



REGULERINGSPLAN FOR HYTTEFELT PÅ NYGARD
MODALEN KOMMUNE

Del av Gnr 85 Bnr 1

FEL §25 REGULERINGSFORMÅL

BYGGEOMRÅDE (FEL § 25 1.ledd nr.1)
- Hytter

LANDBRUKSOMRÅDE (FEL § 25 1.ledd nr.2)
- Landbruk

SPESIALOMRÅDE (FEL § 25 1.ledd nr.6)
- Privat vegbruksrett
- Fritidsområde
- Fritidsområde i vann

FARESONE (FEL § 25 1.ledd nr.5)
- Hensynssone rasfare

STREKTYPEBOKSTABELL
- Planavgrensing
- Bruttoflategrense
- Grense for fareområde
- Byggegrense mot elv
- Regulert senterlinje
- Bru

Kartgrunnlag gitt Modalen kommune	Ekvidistanse 5 m	Kartmålestokk	1:1000

SAKSHANDSAMING JFR. PLAN- OG BYGNINGSLOVA	DATO	SAK	SIGN.
Vedtak i Kommunestyret:			
1. gongs behandling i det faste utvalget for plansaker			
Offentlig ettersyn frå ..... til			
2. gongs behandling i det faste utvalget for plansaker			
Offentlig ettersyn frå ..... til			
1. gongs behandling i det faste utvalget for plansaker			
Kunngjøringer oppslag for plansaken	22.11.05	LEGGIN	IVK

PLANEN ER UTARBEIDD AV:	DATO	KARTNAMN	SIGN.
Ordnalia	03.09.07	Nygard	IVK

Ordnalia Consult AS Kontor: Strandgaten 29, 5004 Bergen
Telefon: 55 32 00 00 Fax: 55 32 00 01
Mål for vurdering: Målestokk 1:1000 for A1 og 1:2000 for A3

BRUKARAVTALE

Avtale mellom Jan Nygard, personnummer_____, eigar av Gnr 85, Bnr 17 (Kjøpar) og Nygard Vassverk as foretaksnummer 994 918 559 (Leverandør) gjeldande leveranse av drikkevatn og avløpsanlegg frå fritidshytte på Nygard.

Avtalen gjeld Leverandør si plikt til leveranse av godkjent drikkevatn og godkjent avløp til Kjøpar, Kjøpar sine plikter samt økonomisk prinsipp som grunnlag for fakturering av årlege driftskostnader.

Leverandør sine plikter

Nygard Vassverk as stadfestar med dette at hytte på Gnr 85, Bnr 17 er tilknytt vassverket si vassforsyning og avløpsanlegg, og skal vidare syte for at;
Kjøpar til ei kvar tid har godkjent drikkevatn, samt at avløpsvatn frå intern bruk i fritidshytte på Nygard vert handsama ihht gjeldande lovverk. Dersom driftsavbrot skjer, skal leverandør snarast mogleg retta feil. Dersom feil medfører driftsavbrot med potensiell konsekvens for bruk, skal Kjøpar varslast pr telefon eller mail. Ved trong for planlagt vedlikehald som medfører driftsavbrot skal Kjøpar varslast om mogleg minst ei veke i forkant.

Leverandør er ansvarleg for installasjon og vedlikehald av avløp og vassforsyning til tomtegrense eller næraste umiddelbare avgreining ved tomtegrense. Om feil på vassverk medfører skade hjå Kjøpar, kan Leverandør verta stilt økonomisk til ansvar. Leverandør pliktar å halda infrastruktur, utstyr og bygg forsikra til ei kvar tid, samt stadfestar at prosjektering og utbygging av infrastruktur er utført ihht gjeldande Plan og bygningslov, samt at selskapet rettar seg etter til ei kvar tid gjeldande forskrifter for drift av vassverk og kloakkrenseanlegg.

Det skal takast vassprøvar minimum ei gong pr år som dokumenterer godkjent drikkevasskvalitet.

Kjøpar sine plikter

- Kjøpar pliktar å varsla Leverandør om moglege driftsavvik straks dette vert oppdaga
- Kjøpar pliktar å ha installert godkjent røyropplegg for tappevatn og avløp og utføre nødvendig vedlikehald av dette
- Kjøpar pliktar å ha stengekran / bakkekran i grunn og stengekran internt ved vassinntak i hytte
- Kjøpar pliktar å stenge innvendig tappekran i periodar der hytta ikkje er i bruk
- Kjøpar pliktar å betale sin andel av driftsutgifter når hytta vert teken i bruk eller seinast 12 mnd etter overtaking av tomt, etter kva som inntreff fyrst.
- Kjøpar har ikkje høve til å nytte tappevatn frå Leverandør til utvendig vatning av plen eller torvtak utan godkjenning frå Leverandør
- Kjøpar skal ikkje slå ut løysemiddel, sanitærvæske eller andre kjemikalier som kan forstyrra renseanlegget sin prosess eller skade rør i avløpet

Kjøpar kan koma i erstatningsansvar dersom uaktsom bruk medfører skade på Leverandør sitt utstyr.

Prinsipp for fordeling av driftskostnadar som grunnlag for fakturering

Kostnadane for drift og vedlikehald av Nygard Vassverk as skal fordelast solidarisk likt på alle tilknytte brukarar. Desse kostnadane er avgrensa til og skal framkome på fakturaunderlag som nettokostnader i form av;

- Vedlikehald av tappevassanlegg, herunder pumpehus med innhald, reservoar, ledningar og elektrisk utstyr
- Vedlikehald av avløpsrenseanlegg og avløpsrøyr herunder elektrisk utstyr
- Utgifter til straum for drift av tappevassanlegg og avløpsanlegg
- Kontroll og kvalitetsikring av anlegg
- Forsikring av anlegget
- Merkantile utgifter, herunder utgifter til driftsrekneskap
- Renter ved bruk av eventuell driftskreditt fråtrekt renteinntekt på Vedlikehaldskonto
- Teknisk slitasje / vurderte avskrivingskostnadar. Nygard Vassverk skal setje denne delen på eigen vedlikehaldskonto som er avgrensa til betaling av utgifter knytt til vedlikehald av anlegget. Ved akkumulert beløp på denne konto over Kr 100 000,- skal det ikkje bereknast post for teknisk slitasje / avskriving og elde i grunnlag for faktura. Akkumulert avskrivingsgrunnlag gjeld frå fyrste driftsår for Nygard Vassverk AS
- Det skal føres eget driftsregnskap over drift og vedlikeholdskostnader for Nygard Vassverk as, som viser årlige påløpte kostnader for drift og vedlikehold.

Utgifter til utviding av anlegg, eventuelle renteutgifter og betjening av investeringslån samt utgifter til utbedring av skader på anlegg som skuldast feil ved prosjektering og utføring av Leverandør sin eigedom skal ikkje belastast Kjøpar.

Ved manglande betaling av faktura, eller åpenbar feil bruk av anlegg som kan medføre uforholdsmessige kostnadar kan Leverandør etter varsel stenge av tilførsel av tappevatn og avløp til Kjøpar inntil forholdet er utbedra.

Modalen 01.11.2013

Jan Nygard
Kjøpar

Knut Børve
Nygard Vassverk as

Dagbok nr.
06952 17.12.73
NORDHORDLAND
SORENSKRIVEREMBETE

Hordaland
1 NOV. 1973
landbruksselskap

Skyldskifte

måndag den 29. oktober 1973 heldt me underskrivne, som er oppnemnde av lensmannen, skyldskifte på garden Krossen (Nygard)

gr.nr. 85 br. nr. 1 med skyld mark 1.11 i Modalen herad.

Øystein W. Nygard har kravt skyldskifte og har grunnboksheimel til eigedomen.[1])

Oppnemninga av skyldskiftemennene ligg ved. Dei har gjeve skjønsmannslovnad så nær som[2]) Alle hadde gjeve skjønsmannslovnaden

Ved tenesta møtte Bj.Farestveit, Oddm.Steinsland Trygve Øv-Helland

Av partane[3]) seljaren Øystein Nygard 5170 Modalen

kjøparen Magne Rongve 5248 Haus i Hordaland

Av grannane[3]) Ingen grannar var varsla då dette var uturvande

Til formann vart vald Bjarne Farestveit

Opplysningar om den/~~dei~~ part/~~partar~~ av eigedomen som er fråskild:

1. Vidd: Dyrka jord - dekar, naturleg eng og kulturbeite - dekar, produktiv skog - dekar, anna vidde 0.85 dekar — i alt 0.85 dekar.

2. Grensene[4]) til den/~~dei~~ ~~fråskilde~~ part/~~partar~~:

Den fråskilde parsell ligg omlag 200 m. søraust for husa på hovudbruket. Mot sør grensar den til "Stølsvegen" og mot aust grensar den til sams utmark.

I søraust hjørna av tomta er innslægen ein kross i jordfast stein, her tek grenselina til.

Frå nemde kross går merkeslina 31 m.langs "Stølsvegen" mot vest til vinkelstein. Her bøyer lina av, og går 29 m. mot nord til vinkelstein.

---

[1]) Utan at den som har kravt skyldskifte har grunnboksheimel, eller det er sagt dom for at han eig den fråskilde eigedomen, kan ikkje skyldskiftet godtakast til tinglysing. (§ 1 i lov om skyldskifte.)

[2]) Er det nokon av skyldskiftemennene som ikkje har gjeve lovnad som er nemnt i § 20 i lov nr. 1 frå 1917, skal han før tenesta tek til skriva under ei fråsegn med denne ordlyden: «Eg lovar at eg i alle sakar vil gjera tenesta mi som skjønsmann samvitsfullt og etter beste overtyding ..... den ..... 19..... (underskrift.) Denne fråsegna skal sendast til sorenskrivaren saman med skyldskiftedokumenta.

[3]) Er det nokon av grannane eller partane i skyldskiftet som ikkje møter, må ein her skriva om det er prova at dei er varsla. Like eins om det er grannar ein har funne det uturvande å varsla (§§ 2 og 8 i skyldskiftelova).

[4]) Sjå §§ 3 og 8 i skyldskiftelova. Ein skal ikkje skriva grensene mot granneeigedomen utan at eigaren er til stades og samtykkjer i det som vert skrive.
Har nokon av partane kravt at skyldskiftemennene skal avgjera sjølve markeskilet, samstundes med skyldskiftet, (§ 7 i lova), må dei her skriva det som trengst. Det må ikkje skipast bruksrett eller servitutt i skyldskiftet, utan at heftet er vedteke skriftleg av den som har grunnboksheimel til den eigedomen heftet gjeld (§ 5 i lova).

Nr. L. 355. Norsk Skjemaforlag, Bergen.

Her bøyer lina av og går 23,6 m. mot aust til nedsett vinkelstein. Her bøyer lina så av og går 35 m. mot sør langs gjerdet til felles utmark til utgangspunktet.

1. Gjeld delinga eigedom som vert nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk[1]) Ja

2. Finn skylddelingsmennene det godtgjort at den parsellen som no vert fråskilt eigedomen skal nyttast til føremål som ikkje tek sikte på jordbruksproduksjon?[2])
Ja

3. Kva rettar eller gode som høyrer eigedomen til kjem inn under delinga?[3]) .....
Rett til veg, vatten og klokk der det passar best.

[1]) jfr. § 55 i lov av 18. mars 1955 om tilskiping av jordbruk (jordlova).
[2]) jfr. § 54 (jordlova).
[3]) jfr. § 55 (jordlova).

Gnr. 23 bnr. 1 Gjerdet

Me vitnar:

a) At det ikkje er skipa nye hopehav ved skiftet. Likevel har me samtykt i at det kan vera hopehav i utmarka på denne måten: Ikkje hopehav

Me har ikkje funne det tenleg å skifta meir enn som gjort er.[1])

b) At kvart bruk har fått eit so lagleg skap for freding og drift som det er høve til.

Skylda på den/~~dei~~ fråskilde part/~~partar~~ er sett til mark 0,01 mark null mark,- eit øre-

Hovudbruket har att ei skyld på mark som før

Hovudbruket har att denne vidda: Dyrka jord ..... dekar, naturleg eng og kulturbeite ..... dekar, produktiv skog ..... dekar, anna vidda ..... dekar, i alt ..... dekar.

Den/dei fråskilde part/~~partar~~ fekk bruksnamnet[2]) "Grindateigen"

Kostnaden med skyldskiftet og tinglysinga ber: [3]) Kjøparen

Me gjorde partane kjende med at dei kunne anka skyldskiftet til overskjøn, dersom dei er misnøgde med den skylda som er sett eller med det markskilet som er fastslege. Krav om overskjøn må vera kome til sorenskrivaren seinast 3 månader etter at dette skyldskiftet er tinglyst.

Me sannar at me har gjort tenesta vår etter beste skjøn og overtyding og i samsvar med skjønsmannslovnaden.

Me har vedteke at Bjarne Farestveit skal senda skyldskiftedokumenta til sorenskrivaren til tinglysing.

Bjarne Farestveit.
Oddm. Steinsland
Trygve Eikeland

[1]) Stryk det som ikkje skal vera.
[2]) Til bruksnamn må ein ikkje velja namn som alt er i bruk som slektsnamn, utan at det er ålment nytta, jfr. § 24 i lova om skyldskifte.
[3]) Er det ikkje nemnt, eller har ikkje partane gjort avtale om kven som skal bera kostnaden ved skyldskifte, skal skyldskiftemennene avgjera det.

Går til Modalen jordstyre.

Fråsegn frå jordstyret:

Jordstyret syner til fråsegn som ligg ved i serskilt brev.

Modalen, den 29. oktober 1973

Bjarne Fauskvoll
formann sekretær

Går til Hordaland landbruksselskap.

Fråsegn frå fylkeslandbruksstyret:

Fylkeslandbruksstyret i Hordaland har gjeve samtykkje til fradelinga og sala.

Bergen, 15/11 1973, den 19

Olaf Dalland
formann fylkeslandbrukssjef

Godteke til tinglysing 19

Tinglyst

Den/dei fråskilde part/partar har fått gr.nr. br.nr.

For tinglysing kr.

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR

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

Generelt
Lov om avhending av fast eigedom (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 særlig tilpasset".

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

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

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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, Radio og Musikkanlegg. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennene, og tuneren/dekoder/TV-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. Baderomsinnredning/UTSTYR: Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning medfølger.
6. Garderobeskap medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. Avtrekksvifter 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.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og lignende 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 eiers 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, garasjeportåpnerel. 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
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	8 800**Kr**
Selveierleilighet/rekkehus:	12 600**Kr**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	18 000**Kr**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 700/6 600/7 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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