

aktiv.

Bekkevegen 55, 2383 BRUMUNDDAL

BRUMUNDDAL



Eiendomsmegler

Sindre Ilseth Heia

Mobil 915 95 510

E-post sindre.ilseth.heia@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Hamar

Strandgata 61, 2317 HAMAR. TLF. 62 55 58 20

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 000 000,-
Omkostn.: Kr 101 240,-
Total ink omk.: Kr 4 101 240,-
Selger: Hege Nagel
Tom Erik Floor

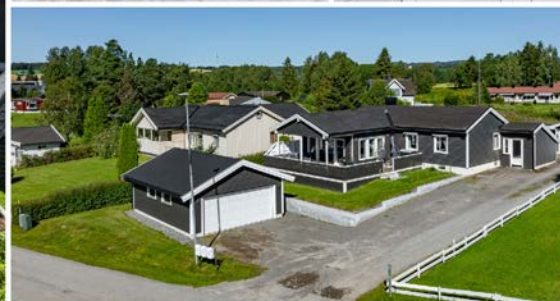
Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1963
BRA-i/BRA Total 205/276 kvm
Tomtstr.: 1031.1 m²
Gnr./bnr. Gnr. 2, bnr. 66
Oppdragsnr.: 1213240144

Ditt nye hjem?

Velkommen til Brumunddal og Bekkevegen 55!

En solrik og pent opparbeidet eiendom bebygd med en vedlikeholdt enebolig, enkel garasje med terrasse, dobbeltgarasje og en grillhytte. Hagen er velstelt og det er flere solrike uteplasser både åpne og med takoverbygg. Boligen har en god planløsning over to plan med bla. 2 stuer og 3 soverom i 1. etasje. I tillegg er det innredet med en ekstra stue og et soverom i kjelleren (ikke godkjent). Boligen fremstår vedlikeholdt med god standard!

Eiendommen ligger i et rolig og barnevennlig boligområde med kort gangavstand til barnehager, skoler, matbutikk og bussholdeplass. Det er flotte turmuligheter ved Mjøsa og ellers i området med stiforbindelse til bla. Byhagan turområde. Ca. 1,8 km til togstasjon og sentrum med et godt utvalg av servicetilbud.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegninger	40
Tilstandsrapport	42
Egenerklæringsskjema	62
Nabolagsprofil	67
Budskjema	77

Om eiendommen

Om boligen

Arealer totalt

BRA - i: 205 m²

BRA - e: 71 m²

BRA totalt: 276 m²

TBA: 80 m²

Enebolig

Kjeller

BRA-i: 77 m²

Beskrivelse: Trapperom med oppbevaringsrom, vaskerom, stue, soverom, 2 kjellerrom og trapp opp til tidligere garasje.

1. etasje

BRA-i: 128 m²

Beskrivelse: Vindfang, gang, stue, spisestue, kjøkken, 3 soverom, badrom og trapp.

TBA: 80 m²

Beskrivelse: Terrasser.

Dobbeltgarasje

BRA-e: 47 m²

Beskrivelse: Dobbeltgarasje.

Garasje

BRA-e: 24 m²

Beskrivelse: Garasje.

Ikke målbare arealer

Rom under bygging, tidligere garasje:

BRA-i 19m² + ALH 2m² = GUA 21m².

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Kjeller: H. 2,00m til 2,10m.

Areal målt med laser.

Arealbegreper:

BRA-i (internt bruksareal) - Bruksareal av boenheten(e) innenfor omsluttende vegger.
BRA-e (eksternt bruksareal) - Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne/disse.

TBA (terrasse- og balkongareal/åpent areal) - Arealet av terrasser, åpne balkonger, verandaer eller altaner tilknyttet boenheten(e).

GUA (gulvareal) - Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA oppgis som en sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav himlingshøyde).

ALH (areal med lav himlingshøyde) - Areal med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. ALH skal opplyses sammen med BRA. Se GUA over.

Arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport og hvor disse arealmålingene er basert på Norsk Standard 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da bygningen(e) ble målt. Beskrivelse av rom er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk. Se eventuelle anmerkninger under punktene «Standard» og/eller «Ferdigattest/brukstillatelse».

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 1 031,1m². Flat tomt opparbeidet med plen, blomster, hekk, busker og forstøtningsmur i granitt. Gårds plass med grus og noe slitt asfalt.

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

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et rolig og barnevennlig boligområde. Fra eiendommen er det 2 barnehager i en radius på kun 200 meter og ca. 900 meter til Fagerlund skole og Ringsaker videregående skole. Dagligvarehandelen kan gjøres på Coop Extra som ligger ca. 700 meter unna og som har post-i-butikk. Det er flotte turmuligheter i området med stiforbindelse til bla. Byhagan turområde. Nærmeste bussholdeplass med 3 ulike linjer er Ringsaker kulturskole som ligger ca. 300 meter fra eiendommen. Det er ca. 1,8 km til Brumunddal togstasjon og sentrum med butikker og andre servicetilbud.

Brumunddal kan også tilby flere lekeplasser og nede ved Mjøsa finner man blant annet skatepark, basketballbaner og flotte badeplasser. For den idrettsglade har Sveum idrettspark både fotball- og tennisbaner. Det er ca. 15 km inn til Hamar sentrum og ca. 10 km til Rudshøgda som har blant annet Coop Obs og Coop Obs Bygg. Til IKEA som

ligger i Nydalen er det ca. 10,7 km.

Bygningssakkyndig

Hoberg Takst

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Enebolig - Byggeår: 1963.

Grunnmur i betong med støpt gulv i kjeller, betong i etasjeskille, yttervegger i bindingsverk med liggende panel, saltak av trekonstruksjoner, tekket med betongstein. Det er ikke kjent om det er radonsperre, eller om det har vært radonmåling i boligen.

Garasjer:

Dobbel garasje og enkel garasje med betonggulv, liggende panel, saltak, betongtakstein på dobbel garasje og stålplater på enkel garasje. Takrenner, nedløp. Isbordbeslag på enkel garasje. Garasjeport med elektriske portåpnere, dører og vinduer.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av Arild Hoberg.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader -TG).

For denne eiendommen er det gitt tilstandsgrad TG 2 (vesentlige avvik) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

- * Byggegrunn, fundamenter og grunnmur: Det ble ikke påvist tegn på skader på grunnmur, der dette kan være synlig. Forventet levetid før utbedring av vegg mot terreng av betong eller murte blokker 20 - 60år. TG2 grunnmur p.g.a. alder.
- * Drenering: Det er ikke dokumentert at det er drenering rundt grunnmuren. Vann fra taknedløp blir ført ned i rør i grunnen. Det er tid for å sjekke om dette fungerer som ønsket. Forventet levetid drenering før utskifting 20 - 60år. Alder drenering.
- * Yttervegger og veggkonstruksjon: Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll. kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder, uten å registrert forhøyede fuktverdier, sopp eller råteskader. Det ble observert lite lufting i nedre del av kledningen der dette ble kontrollert. Ingen anmerkninger utover generelt vedlikehold og alder på deler av kledningen. Normal levetid for trepanel før utskifting 40 - 60år.
- * Terrasser, balkonger, trapper o.l.: Terrasse stue: gulv begynner å bli noe slitt, med behov for vedlikehold.
- * Kjeller Fuktmåling og ventilasjon: Det ble fuktkontrollert nede på betongvegg og gulv. Det ble registrert verdier på 176 på den gule skalaen. (Fare for kondens).
- * Bad 1-etasje Overflate vegger og himling: Vegger og himling fremstår bra vedlikeholdt. Vindu av trematerialer i våtsone. Ingen dokumentasjon ble fremlagt.

Alder våtromsplater. Normal levetid på våtromsplater før utskifting er 10 - 20år. TG2 p.g.a. alder og mangel på dokumentasjon.

* Bad 1-etasje Overflate gulv: Det er ca. 2,2cm høydeforskjell i fra gulv ved terskel til dusjkabinett. Sluket er midt under kabinettet. Det ble ikke fremlagt dokumentasjon.

Alder våtromsbelegg. Mangel på dokumentasjon og alder våtromsbelegg.

* Bad 1-etasje Membran, tettesjiktet og sluk: Det antas at belegg er ført min. 25mm opp bak våtromsplatene. Det er ikke fugemasse mellom nedkant list våtromsplater og våtromsbelegg. Det foreligger ikke dokumentasjon eller alder på våtromsbelegg eller våtromsplater. Normal levetid før utskifting av våtromsbelegg 10 - 30år. Normal levetid før utskifting av baderomspanel 10 - 20år.

* Vaskerom i kjeller Overflate vegger og himling: Rommet fungerer som et vaskerom, uten vannbelastning av vegger eller gulv. Rommet er ikke bygd som et våtrom.

* Vaskerom i kjeller Overflate gulv: Gulvet er ikke bygd i.h.t. krav for våtrom.

* Vaskerom i kjeller Membran, tettesjiktet og sluk: Vaskerommet er ikke bygd som et våtrom.

* WC og innvendige vann- og avløpsrør: Dokumentasjon på anlegget ble ikke fremlagt. Det ble ikke avdekket synlige tegn til svekkelser eller lukt fra vann eller avløpsrør. Forventet levetid for vannrør av plast/PE/PEX før utskifting 25 til 75år Forventet levetid for vannrør av kobber før utskifting 25 til 50år. Forventet levetid på avløpsrør PVC før utskifting 25 til 75år. TG2 p.g.a. alder.

* Ventilasjon: Ventilasjonen har fungert etter datidens krav. Ventilasjonen tilfredsstillende ikke dagens krav til komfort med balansert ventilasjon. Mangelfull luftutveksling.

Det er ikke gitt tilstandsgrad TG 3 (store eller alvorlige avvik) for noen bygningsdeler/komponenter.

For ytterligere/detaljerte beskrivelser av avvik, øvrige tilstandsgrader og bygningsteknisk utførelse, også ved eventuelle andre bygninger, se tilstandsrapport som er et vedlegg i salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har utarbeidet en egenerklæring (vedlagt salgsoppgaven) som kjøper må gjøre seg kjent med før budgivning. Selger har i egenerklæringen bemerket følgende:

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Tidligere hatt saltutslag på flere vegger i kjelleren. det har blitt satt inn varmepumpe, pusset og malt tak, vegger og gulv.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Kontroll utført av Solberg i 2018, dette ligger i boligmappa.

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Dobbeltgarasje 2021- av IIseng bygg. terrassene som er satt opp i nyere tid har vi selv bygget. vet ikke hvem som har byttet tak siden det er gjort før vi tok over. Arbeid utført av: IIseng bygg.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Garasje som er bygget sammen med huset er endret til boligareal, fasade endring med nye vinduer i stue, godkjennelse av kommunen for dette er vedlagt til takstmann og tatt bilder av.

18.1. Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Forenklet søknad om bruksendring godkjent av kommunen.

Innhold

Eneboligen inneholder:

1. etasje: Entré, gang, spisestue, kjøkken, stue med utgang til terrasse, 3 soverom, badrom og trapperom.

Kjeller: Trapperom med oppbevaring, vaskerom, kjellerstue, rom benyttet som soverom, 2 kjellerrom og trapp opp til tidligere garasje.

Eiendommen er også bebygd med en dobbeltgarasje på 47m² og en enkel garasje på 24m².

Standard

Takstmann sin overordnet faglig vurdering av eiendommen:

Boligen fremstår i god stand. Forøvrig vises det til beskrivelser for de enkelte bygningsdeler i tilstandsrapporten.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger i handelen.

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

Parkering

I dobbeltgarasje, enkel garasje eller på biloppstillingsplasser på egen gårdsplass.

Diverse

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert den 30.01.2018, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. Neste kontroll kan forventes i 2038.

Feiing ble utført siste gang den 03.01.2021. Tilsyn ble sist gang utført den 03.04.2019. Ved tilsyn, ble det anmerket mangler ved at det er krav om min. en røykvarsler per etasje, gjelder også kjeller. Loft ikke kontrollert. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

Energi

Oppvarming

Oppvarming med varmepumpe, ved og elektrisitet. Montert luft-til-luft varmepumper i begge etasjer. Vedfyring med peisovn i begge stuene. Elektrisk oppvarming med panelovner, samt gulvvarme på badrom.

Energikarakter

F

Energifarge

Gul

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 000 000

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr. 31 029,47,- for 2024.

For 2024 gjelder følgende satser for kommunale avgifter (inkl. mva.):

- * Abonnementsgebyr vann: Kr. 3 887,55,-
- * Forskudd vann (grunnlag: 133 kubikk): Kr. 4 676,61,-
- * Abonnementsgebyr kloakk: Kr. 4 890,55,-
- * Forskudd kloakk (grunnlag: 133 kubikk): Kr. 5 281,76,-
- * Renovasjon (140L restavfallsdunk): Kr. 5 584,-
- * Tilsyn fyringsanlegg: Kr. 325,-
- * Feiing hvert 4. år: Kr. 333,-
- * Eiendomsskatt: Kr. 6 051,-

Forbruk vann og avløp beregnes/avregnes etter avlest vannmåler (kr. 35,16,- per kubikk for vann og kr. 39,71,- per kubikk for avløp). Størrelse på renovasjonsavgift avhenger av størrelse på dunk(er). Feie- og tilsynsgebyr avhenger av hvor mange pipeløp som må feies/inspiseres. Det gjøres oppmerksom på at avgiftene normalt justeres/reguleres årlig.

Formuesverdi primær

Kr 745 930,- per 31.12.2022.

Formuesverdi sekundær

Kr 2 834 533,- per 31.12.2022.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 2, bruksnummer 66 i Ringsaker kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende tinglyste heftelser (dokument) vil følge med eiendommen:

* Best. om vann/kloakkledn., tinglyst den 18.12.1964, dagboknummer 6565. Vedtak av kommunens regelment.

Dokumentet kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble utstedt midlertidig brukstillatelse for tilbygg bolig i 1978. Det er i denne anmerket mangler i forhold til trapp foran stueutgang og ventil i gavlløft.

Det er ikke mottatt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse fra byggeåret og eventuelle andre tiltak etter byggeåret, for garasjene eller grillhytte.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 01.01.1998. Man kan dermed ikke søke om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da rent formelt at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen fra byggeåret, fra 1978 ifbm. tilbygg av stue og fra 2009 ifbm. takoverbygg og ny terrasse. I byggetegninger er halve kjelleren definert som ikke utgravd og øvrige rom i kjelleren definert som diverse boder/ disp.rom (boligens tilleggsdel). Det er ikke kjent med at det er søkt om bruksendring for kjelleren. Rommene i kjelleren er derfor ikke godkjent for varig opphold (boligens hoveddel), men er likevel inntatt som primærrom/-areal i tilstandsrapport. Det er også diverse andre avvik i forhold til bla. trapp fra kjeller opp til tidligere garasje, vinduer i tilbygget stue, utforming av terrassen utenfor stuen, terrassen ved inngangen som ikke fremkommer av tegningen m.m.

Det er ikke mottatt godkjente byggetegninger av øvrige bygninger på eiendommen. Man har derfor ikke kunnet kontrollere hvor vidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak.

Avvik beskrevet ovenfor er å anse som lovlighetsmangler. Konsekvenser av lovlighetsmangler er at kommunen for eksempel kan gi pålegg om tilbakeføring.

Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei og er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Eier har selv ansvar for private stikkledninger.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Ringsaker kommune 2022-2026, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til nåværende boligbebyggelse.

Eiendommen omfattes av eldre reguleringsplan for "Breskerud/Granerudjordet" fra 1977, hvor 14m² av eiendommen er regulert til kjørevei.

Det er også kommuneplan under arbeid som berører eiendommen. Planlegging igangsatt av kommuneplanens arealdel 2024-2040, id: 2023004. Det er ikke kjent om og/eller hvordan denne vil berøre eiendommen.

Adgang til utleie

På generelt grunnlag er det tillatt å leie ut egen bolig eller del av egen bolig, så lenge formålet med utleien er i samsvar med godkjent bruk av gjeldende leieobjekt og/eller areal. Eiendommen står i matrikkelen registrert med én bruksenhet.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke kjent med at det hviler odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken

11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 000 000 (Prisantydning)

Omkostninger

100 000 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

101 240 (Omkostninger totalt)

116 340 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

119 140 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 101 240 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 116 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 119 140 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr 14 000 000,-. Det er boligdelen av eiendommen som dekkes av forsikringen.

Selger har utarbeidet en egenerklæring (vedlagt i salgsoppgaven) og som kjøper må gjøre seg kjent med før budgivning. Se også punktet "Sammendrag selgers egenerklæring".

Boligkjøperforsikring

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

Meglernes vederlag

Det er avtalt en provisjon på 1,23% av salgssummen, minimum kr 49.000,- ved gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), oppgjørshonorar (kr. 6.250,-), markeds pakke (kr 22.500,-) samt innhenting av opplysninger (kr 15.000,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

Ansvarlig megler

Sindre Ilseth Heia

Eiendomsmegler

sindre.ilseth.heia@aktiv.no

Tlf: 915 95 510

Aktiv Eiendomsmegling Hamar AS, Strandgata 61

2317 Hamar

Tlf: 625 55 820

Salgsoppgavedato

11.11.2024



Velkommen til Brumunddal og Bekkevegen 55!



En solrik og pent opparbeidet eiendom bebygd med en vedlikeholdt enebolig, enkel garasje med terrasse, dobbeltgarasje og grillhytte.



Hagen er velstelt og det er flere solrike uteplasser både åpne og med takoverbygg. Her ligger alt til rette for mye utendørs hygge!



Du ønskes velkommen inn via en fin terrasse som var ny i 2023. Adkomst til overbygd inngangsparti fra terrassen. Boligen har tak tekket med betongtakstein som ble vasket i 2023.



Når du entrer boligen kommer du inn i en lys og praktisk entré med plass til sko og oppheng av yttertøy. God standard fra ca. 2016 med enstavs vinyl laminat på gulv, lyse panelplater på veggene og downlights i himlingen.



Fra gangen kommer du videre inn i en flott stue som fungerer som et knutepunkt i boligen.



Stuen har god og moderne standard med enstavs vinyl laminat på gulv, malte panelplater på veggene og downlights i himlingen.



Lys og pen kjøkkeninnredning fra ca. 2016 med god skap- og benkeplass. Innredningen har hvite profilerte fronter og laminert benkeplate med planlimt oppvaskkum.



Praktisk med lyse flisimitasjonsplater i benkeryggen og belysning under de takhøye overskapene. Det er også et stort vindu som slipper inn fint naturlig arbeidslys til benken.



Kjøkkenet er fullt utstyrt med medfølgende integrerte hvitevarer som nedfelt induksjonstopp med avtrekksvifte over, stekeovn og mikrobølgeovn i høyskap, oppvaskmaskin og kjøleskap med frysedel.



Boligen ble tilbygget med en ekstra stue i 1978, som gjør at du har god plass til flere ulike soner og sittegrupper.



Montert luft-til-luft varmepumpe i 2022 som sørger for en god og jevn varme på vinterstid.



Som et fint midtpunkt i stuen er det også en moderne vedovn som både gir god varme og bidrar til ekstra hygge.



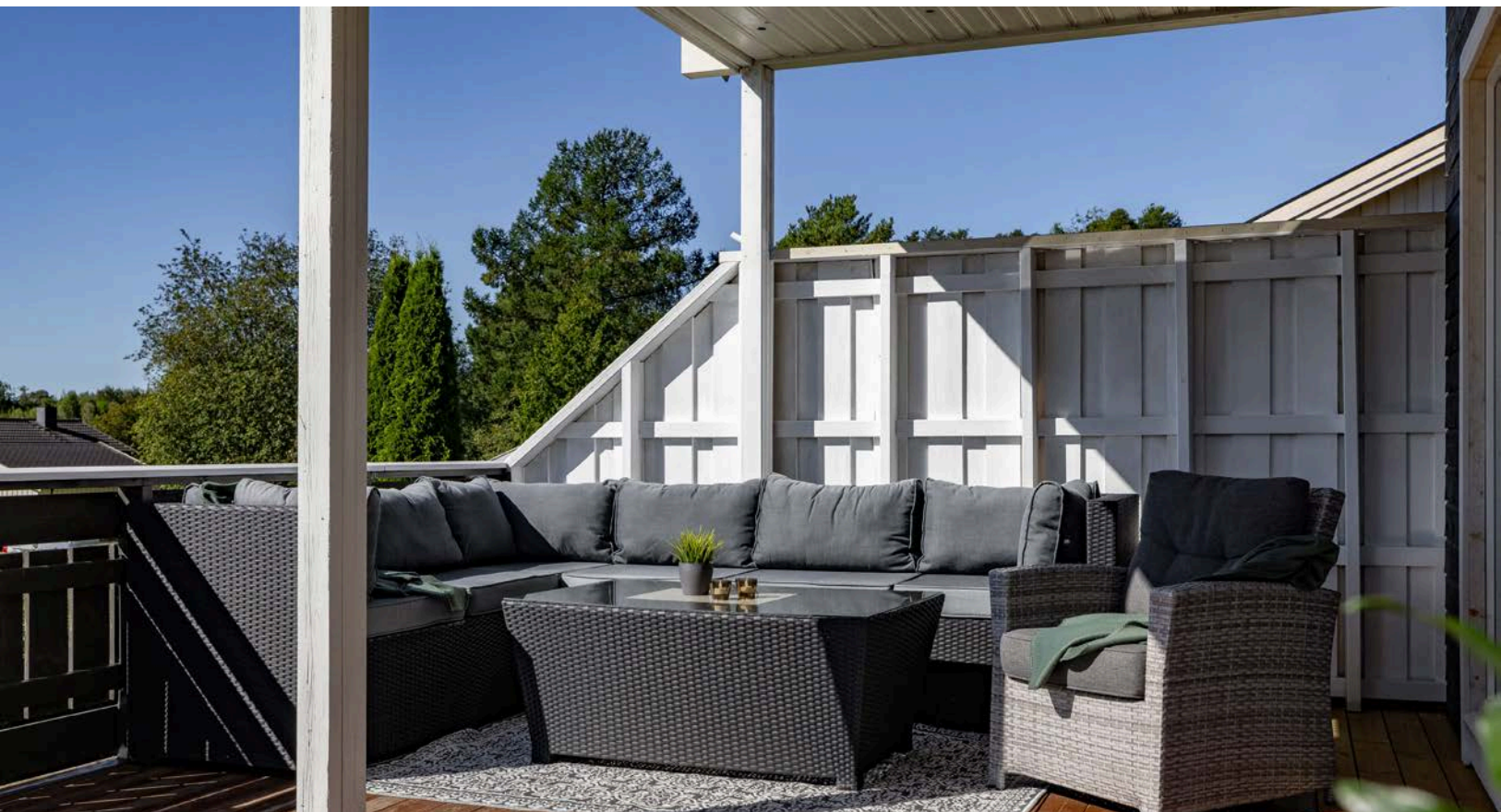
I hjørnet av den tilbygde stuen er det enda en koselig vedovn!



Svært lys og fin stue med flere store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Alle vinduene i 1. etasje var nye i 2012.



I stuen er det en stor skyvedør ut til terrassen som blir en naturlig forlengelse av stuen på sommerstid.



Stor og solrik terrasse mot syd med god plass til sittegrupper etter eget ønske og behov. Terrassen er delvis overbygget og har terrassebord på gulv.



Terrassen har uttrekkbar levegg som gjør at du kan sitte helt privat, skjermet og lunt.



Balkongen strekker seg langs hjørnet og mot både syd og øst som sørger for gode solforhold fra tidlig morgen og utover dagen.



Velstelt og pent opparbeidet tomt med plen, blomster, hekk, busker og forstøtningsmur i granitt. Her ligger alt tilrette for mye utendørs hygge!



Koselig grillhytte med plassbygde sittebenker som gir god plass til sosiale sammenkomster med familie og venner.



Ved siden av den enkle garasjen ble det bygd en ny og flott sydendt terrasse i 2021. Terrassen har impregnerte terrassebord på gulv og fine blomsterkasser.



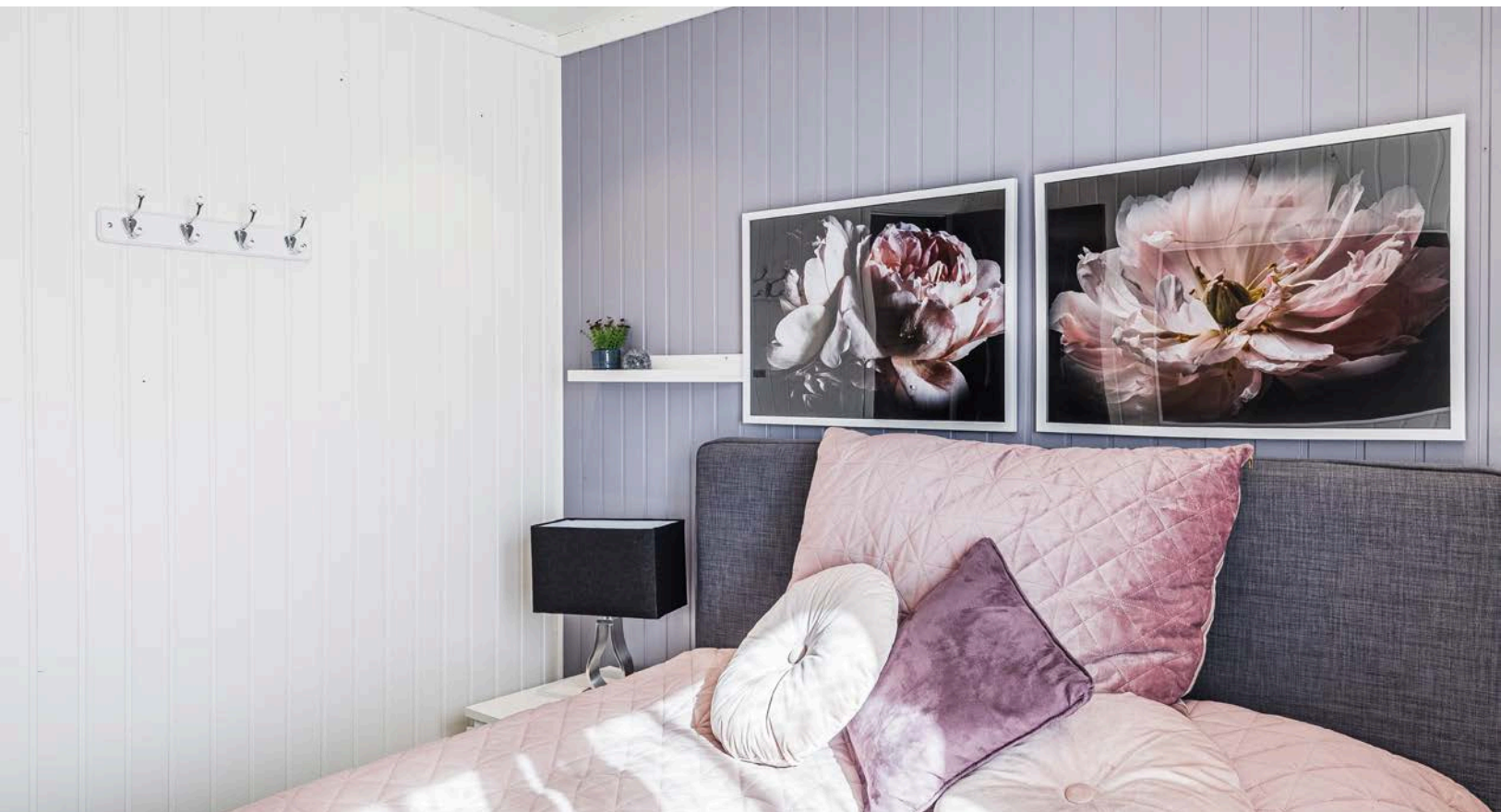
Terrassen har takoverbygg og levegg med spiler som gjør dette til en lun og fin uteplass. Det er downlights i himlingen, strøm og god plass til sittegruppe etter eget ønske og behov.



Gang med adgang til 3 soverom og badrom.



Soverom 1 er et lyst og innbydende soverom som i dag er innredet med en dobbeltseng med tilhørende nattbord.



Soverommet har god standard med laminat på gulv, lysmalte panelplater en fin kontrastvegg og downlights i himlingen.



Soverom 2 er det største soverommet og ble oppgradert i 2019 med nytt laminatgulv, nye lister og nymalte overflater.



På soverommet er det god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord, samt en kontorpult og kommoder. Det er også oppbevaringsplass i medfølgende garderobeskap.



Soverom 3 er i dag innredet som et kontor og har god oppbevaringsplass i flere garderobeskap som medfølger i handelen. Soverommet har enstavs laminat fra 2019 på gulv, panelplater malt i en fin farge og downlights i himlingen.



Baderommet har våtromsbelegg på gulv som ble malt med trestjernes gulvmaling i 2019, deilig gulvvarme, våtromsplater på veggene malt med våtromsmaling i 2019 og mekanisk avtrekksvifte.



Moderne baderomsinnredning med skuffer og heldekkende servant, speil ved hylle og belysning over. Baderommet er også utstyrt med dusjkabinett og gulvstående toalett.



I kjelleren er det innredet med en kjellerstue (ikke godkjent for varig opphold). Stuen har teppegulv fra 2022 og overflater malt i 2022.



I kjellerstuen er det også montert luft-til-luft varmpumpe som gir god varme.



I kjelleren er det også et rom innredet som soverom (ikke godkjent for varig opphold). Rommet har lunt teppegulv fra 2022 og overflater malt i 2022.



Praktisk vaskerom i kjelleren som ble malt og oppgradert med plastfliser på deler av gulvet i 2019. Praktisk med plass og opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel under benkeplate.



Tidligere garasje og bod som er påbegynt innredet. Rommet er isolert første laget og plastet, gulvet er oppført, isolert og belagt med plater.

1. etasje



Plantegningen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Kjeller



Plantegningen er en ikke målbare illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Vedlegg

Salg
Bekkevegen 55
2383 Brumunddal



Energimerke

www.mstr.no
Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
15	TG 1	Ingen vesentlige avvik
13	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Arild Hoberg
Dato: 05/11/2024

Bukkholtvegen 60
Stange 2335
91829037
arild@hobergtakst.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3:

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	<p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	<p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	<p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	<p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse <p>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p>
TG iu	<p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:2, Bnr: 66
Hjemmelshaver:	Hege Nagel og Tom Erik Floor
Tomt:	1034m2 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Offentlig
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	Reguleringsplan for Breskerud - Granerudjordet
Offentl. avg. pr. år:	Kr.27177,- i 2023
Forsikringsforhold:	JBF
Ligningsverdi:	Kr.745 930,-
Byggeår:	1963
Fnr:	

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	01.11.2024
Forutsetninger (hindringer):	Sol ca. 9 grader og pent vær.
Oppdragsgiver:	Hege Nagel og Tom Erik Floor
Tilstede under befaringen:	
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3

OM TOMTEN:

Flat tomt opparbeidet med plen, blomster, hekk, busker forstøttingsmur i granitt. Gårdsplass med grus og noe slitt asfalt.

OM BYGGEMETODEN:

Grunnmur i betong med støpt gulv i kjeller, betong i etasjeskille, yttervegger i bindingsverk med liggende panel, saltak av trekonstruksjoner, tekket med betongstein.

Det er ikke kjent om det er radonsperre, eller om det har vært radonmåling i boligen.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår i god stand. Forøvrig vises det til beskrivelser for de enkelte bygningsdeler i rapporten

ANNET:

1-etasje: Oppvarming med varmekabler på bad med termostatstyring, varmepumpe luft til luft, panelovner og peisovner i begge stuen.

Kjeller: Varmepumpe luft til luft.

DOKUMENTKONTROLL:

Følgende dokumenter ble lagt frem:

- Tegninger.
- Midlertidig brukstillatelse.
- Kommuneplanens arealdel 2022 - 2026. - Erklæring vedr. Vann og kloakk.
- Eiendomskart for eiendom 3411 - 2/66//
- Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger. Ingen avvik.
- Flom- og støysonerapport- Grensejustert målebrev, Tinglyst.
- Grunnkart.
- Kommuneplankart.
- Ledningskart.
- Matrikkelrapport 3411-2/66.
- Ortofotorapport for eiendom 3411 - 2/66//.
- Oversiktskart for eiendom 3411 - 2/66//.
- Planopplysninger.
- Reguleringsplankart.
- Utskrift grunnbok.
- Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

1-etasje:

Vegger består i hovedsak av mdf, malt trepanel, malt våtromsplater, malt tegl og limt naturstein.

Tak med mdf, malt trepanel og plater.

Gulv med Laminat, vinyl laminat og malt våtromsbelegg.

Rom under oppbygging (tidligere garasje er ikke beskrevet).

Kjeller:

Vegger i betong pusset og malt i trapperom, stue, sov og vaskerom.

Tak i malt betong i ovennevnte rom.

Gulv i malt betong, med flis tepper og plastfliser.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Innvendig – Bekkevegen 55

- Kjøkken- Nytt kjøkken (2016? av forrige eier)
- Stue og gang- vinyl laminat, MDF panel plater på veggene og MDF tak. (2016? av forrige eier) Satt inn ny varmepumpe i 2022.
- Bad – Det er malt gulv med trestjerners gulv maling, vegger og tak malt med Lady Aqua- satt inn ny innredning (2019). Toalettet og dusjkabinettet ble byttet tidligere (forrige eier)
- Soverom 1/ det største soverommet – Nye laminatgulv og lister, veggene ble malt (2019)
- Soverom 2/ kontoret – Nye laminat gulv, liser (2019) og veggplater i MDF

(forrige eier 2016?) -

- Soverom 3 /minste soverommet- Nye laminat gulv, lister MDF tak og veggplater i MDF (forrige eier 2016?)
- Kjeller – I de første rommene når man kommer ned (trapperommet, soverommet, stuen og vaskerommet) ble det (2022) pusset alle veggene, malt med mur maling på gulv, vegger og tak. Lagt teppefliser i soverom og stue delen. Lagt plastfliser på gulvet foran vaskemaskinen og tørketrommelen. Installert varmpumpe (utført av fagperson, men den som er satt i kjelleren var tidligere i stuen oppe) Det har ikke blitt satt inn nye vinduer med godkjent rømningsvei, men det er godkjent fra kommunen på bakgrunn av at det blir fasadeendring og bruksendring av rommene.
- El anlegget - byttet ut av forrige eier, men vet ikke hva som er gjort når dessverre. Det er av forrige eier satt inn spottere i tak på kjøkkenet, stue (ikke den delen som er påbygd) gangen og alle tre soverommene.

Utvendig – Bekkevegen 55

- Det ble på (80 tallet) bygget på en større stue med tilhørende terrasse, den delen ble satt opp uten kjeller under slik det er på resten av huset.
- Ny takstein (husker ikke hvilket år) Taket ble vasket sist i 2023.
- Etterisolert på loft (usikkert på hvilket år, men av forrige eier)
- Vinduene i huset har blitt byttet. Dette ble utført i 2012.
- Ny ytterdør i 2019.
- Uten å vite hvilke år så ble det satt opp en enkeltgarasje i frittstående bygg med et stort tak bygget på siden, under det taket var det satt opp et rom for lagring av materialer, og på baksiden en carport for oppbevaring av ved. I 2020 satte vi opp terrasse under taket med tilhørende blomsterkasser og to spilevegger. Alt ble så malt, og garasjen fikk satt inn ny ytterdør og garasjeport.
- Huset ble også malt i ny farge (to strøk) samme år.
- Dobbeltgarasje satt opp i 2020. Uisolert.
- Støttemur i granitt 2020.
- I 2021 ble lekestue erstattet med grillhytte som vi kjøpte brukt. Denne ble kranet på plass. Under grillhytten er det avrettet med subus før det ble lagt sten heller og rør til avtrekk for grillen ble lagt ned i bakken. • Terrassen utenfor inngangspartiet er bygget i 2023. • Tidligere var det garasje som var bygget inntil huset, denne er omregulert til boligareal. Godkjent fra kommunen, innvendig er det isolert første laget og plastet, gulv oppført, isolert og lagt plater. Dette var ment å lage som soverom med tilkomst fra soverom i huset. Ikke ferdig innvendig. Utført 2023.
- I 2024 ble to vegger fjernet i stua med unntak noe reisverk, bygget opp igjen, isolert med 20 cm i veggene. Ny panel utvendig og MDF plater på innsiden. Den ene veggen ble de to vinduene som var der fjernet, og på den andre veggen ble det satt inn to store vinduer på yttersidene og hev/skyvedør på midten.

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal
 BRA-e =Eksternt bruksareal
 BRA-b =Innglasset balkong
 TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulike definisjoner av fellesareal. Ved arealmåling

EIERSKIFTERAPPORT™

gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
1-etasje	128				128	
Kjeller	77				77	
Terrasse				80		
SUM BYGNING	205			80	205	
SUM BRA						

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Dobbel garasje		47				47
Enkel garasje		24				24
SUM BYGNING		71				71
SUM BRA						

AREAL UTHUS/ANNEKS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
SUM BYGNING						
SUM BRA						
SUM BRA						

BRA-i:

1-etasje: Vf, gang, bad, 3 soverom, stue, spisestue, kjøkken, trapp. Bruksendring til boareal på tidligere garasje med trapp ned til kjeller, dokumentasjon ble fremlagt.

Kjeller: Trapperom med oppbevaringsrom, vaskerom, stue*, soverom*, 2 kjellerrom og trapp opp til tidligere garasje. *

Ikke godkjent for varig opphold.

BRA-e:

Dobbelgarasje og enkelgarasje.

MERKNADER OM AREAL:

Rom under bygging, tidligere garasje: BRA-i 19m² + ALH 2m² = GUA 21m²

Kjeller: H. 2,00 m til 2,10m Areal målt med laser.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Andre rom fremstår i god stand.

ANDRE MERKNADER:

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Arild Hoberg

Takstmann og Murmester med 40 års erfaring fra nybygg, rehabilitering, tilstandsvurdering og kalkulasjon

05/11/2024

Arild Hoberg

1. Grunn og fundamenter**TG 2** 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utsett.

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. På befaringsdagen ble det ikke registrert noen tegn til setninger i bygningen og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile. Grunnmur av betong. Innvendig vegger i kjeller av betong.

Merknader: Det ble ikke påvist tegn på skader på grunnmur, der dette kan være synlig. Forventet levetid før utbedring av vegg mot terreng av betong eller murte blokker 20 - 60år

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**TG 2** 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Merknader: Det er ikke dokumentert at det er drenering rundt grunnmuren. Vann fra taknedløp blir ført ned i rør i grunnen. Det er tid for å sjekke om dette fungerer som ønsket. Forventet levetid drenering før utskifting 20 - 60år.

TG 1 1.4 Støttemurer

Ny støttemur i granitt 2020.

Merknader: Ingen avvik.

**2. Yttervegger**

TG 2 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Kledningen/liggende malt panel, med vinskier og vannbord.

Det ble observert lufting i nedre del av kledningen der dette ble kontrollert.

Merknader: Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll, kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder, uten å registrert forhøyede fuktverdier, sopp eller råteskader.

Det ble observert lite lufting i nedre del av kledningen der dette ble kontrollert.

Ingen anmerkninger utover generelt vedlikehold og alder på deler av kledningen.

Normal levetid for trepanel før utskifting 40 - 60år

3. Vinduer og ytterdører**TG 1** 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer 2-lags energiglass fra 2012.

Ytterdører 2-lags energiglass fra 2019.

Koblevinduer i kjeller i fra byggeår. TG2

Vindu og dør karm i trematerialer.

Merknader: Det ble fuktkontrollert på tilfeldig utvalgte vinduer, i den forbindelse, registreres det noe forhøyet fuktverdi på omramming rundt vinduer ned mot vannbord beslag. Mangler avstand med dryppkant ned mot beslag. TG2 Ellers generelt vedlikehold.

Normal levetid for trevinduer før utskifting: 20 til 60år

Normal levetid for trevinduer før ny maling: 2 til 6år

4. Tak**TG 1** 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilering/lufting.

Saltak av trekonstruksjoner, visuelt undersøkt fra bakkeplan.

Taket er tekket med betongtakstein.

Lufting via takraft.

Piper er helbeslått med topphatt og luftelyre i metall.

Merknader: Tak er visuelt undersøkt fra bakkeplan.
 Det ble registrert noe mose på betongtaksteinen.
 Ingen andre avvik registrert utover generelt vedlikehold.
 Betongtakstein er skiftet i senere tid.
 Betongtakstein ble vasket i 2023.
 Ikke tegn til lekkasjer fra pipe gjennom tak i 1-etasje.
 Normal levetid for betong takstein før utskifting: 10 til 40år

TG 1 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 1963 og 1980 tallet

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Det er ikke påvist nevneverdige sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer vurderes som tilfredsstillende.

Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.

Vedlikeholdsnivået vurderes som tilfredsstillende.

Fallet vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist avvik på sluk eller renner.

Det er påvist overløp.

Detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer vurderes som tilfredsstillende

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Undertak av rupanel antas å være fra byggeår og 1980 tallet.

Ny betongtakstein lagt i senere tid iflg. eier. Det antas at det ble lagt ny papp, sløyfer og lekter.

Merknader: Det ble ikke registrert feil eller mangler på befaringsdagen.

Høyde pipe over tak er ikke kontrollmålt.

TG 1 4.3 Renner, nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av stål, der takvann ledes i rør under terreng.

Beslag, isbordbeslag, heldekkende pipebeslag m/fotbeslag og luftelyre i metall.

Merknader: Beslag, renner og nedløp fremstår i god stand.

5. Loft

TG 1 5.1 Innvendig Loft

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Innvendig loft var ikke tilgjengelig på befaringsdagen, bare loft over terrasse.

Merknader: Loft over terrasse:

Det er ikke gulv på loftet. Derfor ble loftet visuelt kontrollert i fra loftstige, og fuktkontrollert undertak og takstoler fra loftstige, uten at det ble registrert for høyede fuktverdier.

Loftet fremstår som tørt og luftig på befaringsdagen.

Loft over bolig er ikke undersøkt. TGiU

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

TG 2 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Terrasse på stue siden utført med impregnerte materialer. Tak over deler av terrassen med takrenne og nedløp. Rekkverk med trapp ned til terreng.

Terrasse utenfor inngangspartiet i impregnerte materialer fra 2023.

Terrasse i impregnerte materialer fra 2021 ved siden av enkel garasje med tak.

Merknader: Terrasse stue: gulv begynner å bli noe slitt, med behov for vedlikehold.



7. Piper og ildsteder

TG 1 7.1 Piper og ildsteder

Teglsteinspipe som er forblendet med limt naturstein, med frittstående peisovn og elementpipe som er forblendet med malt Mexi stein og frittstående peisovn.

Sotluke til teglpipe er i kjelleren.

Sotluke til elementpipe ble ikke registrert.

Pulverapparat i kjeller nedgang.

Røykvarsler.

Merknader: Ingen avvik ved sist tilsyn 2019.

Sist feing 2021.

8. Etasjeskillere**TG 1** 8.1 Etasjeskillere

Etasjeskille kjeller/1-etasje i betong og 1-etasje/loft i trebjelkelag.

Merknader: Ingen vesentlige høydeforskjeller på gulv ble registrert.

Ikke noe vesentlig knirk i gulv.

Normal brukstid på bjelkelag i trekonstruksjoner 40 - 80år.

Normal brukstid på etasjeskillere i betong før reparasjon/utskifting av ødelagte deler: 40 - 80år.

9. Rom under terreng**9.1 Kjeller****TG 1** 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Det vurderes som tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

Det er ikke påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Det er ventiler i vegger og/eller vinduer.

Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.

Kjellerveggens overflater i trapperom, stue, sov og vaskerom består av betong som er pusset og malt. Himlingens overflate består av betong som er malt. Varmepumpe på vegg i stue.

Merknader: Vegger og himling fremstår i god stand.

TG 1 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist setninger.

Det er ikke påvist sprekker i fuger

Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Kjellergulv består av malt betong i trapperom, stue, sov og vaskerom. Teppelvis i stue og soverom, plastfliser på vaskerom foran vaskemaskin og tørketrommel.

Merknader: Gulvene fremstår i god stand.

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Kjeller består av betongvegger og naturlig ventilasjon med ventiler på vegg.

Merknader: Det ble fuktkontrollert nede på betongvegg og gulv. Det ble registrert verdier på 176 på den gule skalaen. (Fare for kondens)



10. Våtrom

10.1 Bad 1-etasje

TG 2 10.1.1 Overflate vegger og himling

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
- Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
- Det er vinduer/dører i våtsonen.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Våtromsplater på vegg og plater i himling. Innredning med skuffer og heldekkende servant med 1- greps blandebatteri, speil over innredning med lys, dimmer og kontakt, kommode med speil over, dusjkabinett med garnityr, gulvsmontert wc. Mekanisk avtrekksvifte på yttervegg. Lufting mellom dørbblad og terskel.

- Merknader:** Vegger og himling fremstår bra vedlikeholdt.
 Vindu av trematerialer i våtzone.
 Ingen dokumentasjon ble fremlagt.
 Alder våtromsplater.
 Normal levetid på våtromsplater før utskifting er 10 - 20år.

TG 2 10.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.
- Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Badegulv med varmekabler, termostatstyrt.
Malt våtromsbelegg som går ned i sluk med klemring.

Merknader: Det er ca. 2,2cm høydeforskjell i fra gulv ved terskel til dusjkabinett. Sluket er midt under kabinettet.
Det ble ikke fremlagt dokumentasjon.
Alder våtromsbelegg.

TG 2 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. Ukjent.

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom, da den ene veggen er yttervegg og den andre er isolert, plastet, teipet og lektet klart for panel/plater.

Det er kontrollert med egnet fuktmåleverktøy, uten å registrere for høye fuktverdier.

Merknader: Det antas at belegg er ført min. 25mm opp bak våtromsplatene.
Det er ikke fugemasse mellom nedkant list våtromsplater og våtromsbelegg.
Det foreligger ikke dokumentasjon eller alder på våtromsbelegg eller våtromsplater.
Normal levetid før utskifting av våtromsbelegg 10 - 30år.
Normal levetid før utskifting av baderomspanel 10 - 20år.



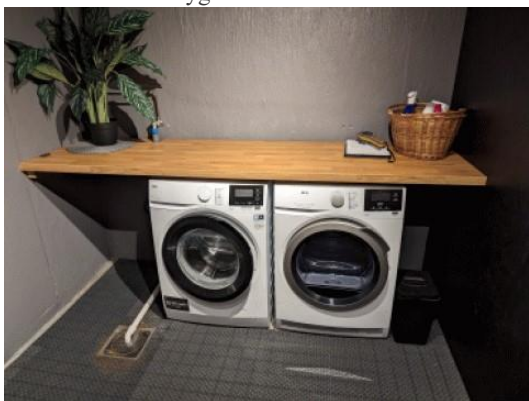
10.2 Vaskerom i kjeller

TG 2 10.2.1 Overflate vegger og himling

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
- Det er ventilert som kan åpnes.

Betongvegger som er pusset og malt. Betong himling som er malt.
 Vaskemaskin og tørketrommel med benkeplate over.
 Stoppekran til vaskemaskin over benk.
 Avløpsrør i fra vaskemaskin til sluk.

Merknader: Rommet fungerer som et vaskerom, uten vannbelastning av vegger eller gulv.
 Rommet er ikke bygd som et våtrom.

**TG 2** 10.2.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Malt betonggulv med perforerte plast fliser på deler av gulvet.
 Slukrist er fuget fast til plast fliser.
 Avrenning fra vaskemaskin i rør til sluk.

Merknader: Gulvet er ikke bved i.h.t. krav for våtrom.

**TG 2** 10.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
 Det er muligheter for å rengjøre sluk.
 Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
 Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er ikke noe membransystem på vaskerommet.

Merknader: Vaskerommet er ikke bygd som et våtrom.

11. Kjøkken

11.1 Kjøkken

TG 1 11.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra ca. 2016

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjølder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereider eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminat benkeplate. Nedsenket oppvaskkum og skyllekum med 2-greps blandeblender, integrert oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp, micro og kjøøl/frys med mekanisk avtrekk over platetopp med komfyrvakt.

Lys i skuffer og under overskap. kitchen board over kjøkkenbenk. Avløpsrør av plast og kobber vannrør.

Merknader: Kjøkken fremstår i god stand.



12. Andre rom

TG 1 12.1 Andre rom

Andre rom fremstår i bra stand.

Merknader: Enkelte hakk og rift kan forekomme.

13. VVS

TG 2 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. 1963

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
 Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
 Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
 Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.
 Stakeluger og lufting vurderes som tilfredsstillende
 Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
 Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
 Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
 Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Gulvsmontert wc.
 Vannrør av kobber og avløp av plast

Merknader: Dokumentasjon på anlegget ble ikke fremlagt.
 Det ble ikke avdekket synlige tegn til svekkelser eller lukt fra vann eller avløpsrør.
 Forventet levetid for vannrør av plast/PE/PEX før utskifting 25 til 75år
 Forventet levetid for vannrør av kobber før utskifting 25 til 50år
 Forventet levetid på avløpsrør PVC før utskifting 25 til 75år

TG 1 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 2010
 Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
 Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.
 Berederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder 200L.

Merknader: Varmtvannsberederen framstår i normalt god stand uten feil eller mangler på befaringsdagen.
 Berederen er plassert i kjellerrom uten sluk.
 Normal levetid for Varmtvannsbereder før utskifting: 15-30 år.

Ingen 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 13.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i ca. 2022

1-etasje: varmpumpe luft til luft 2022.
 Kjeller: varmpumpe luft til luft, som var i boligen da vi flyttet inn.

Merknader: Varmepumpene fungerer som de skal iflg. eier.
 Forventet levetid ca. 15år.

TG 2 13.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.
 Boligen har ikke balansert ventilasjon.
 Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen har ventiler i vegg, ikke alle rom. Avtrekk er mekanisk over kokeplate kjøkken og våtrom.

Merknader: Ventilasjonen har fungert etter datidens krav.
 Ventilasjonen tilfredsstiller ikke dagens krav til komfort med balansert ventilasjon.

Ingen 13.6 Toalettrom

Ikke eget toalett rom.
 Gulvsmontert wc på bad.

Merknader:

14. Garasje – uthus

TG 1 14.1 Garasje – uthus

Dobbel garasje og enkel garasje med betonggulv, liggende panel, saltak, betongtakstein på dobbel garasje og stålplater på enkel garasje. Takrenner, nedløp. Isbordbeslag på enkel garasje. Garasjeport med elektriske portåpnere, dører og vinduer.

Merknader: Ingen avvik utover generelt vedlikehold.

15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist ca. Ingen dokumentasjon.

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert ca. 1963

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert ca. 2016?

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereider er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

El. anlegg med automatsikringer. Åpent og skjult ledningsnett. Sikringsskapet er plassert i vf.
 Inntakssikringer er plassert i strømskap på gavlvegg.

Merknader: Utbedring av rapport med samsvarserklæring 2018, gjelder sikringsskap og kjeller. Utført av Solberg Elektroinstallasjon AS. Dokumentasjon ligger på boligmappa.
 Brumunddal Elektro utførte div. el. arbeider 2016 med dokumentasjon og samsvarserklæring. Gå inn via QR kode, står på døra i sikringsskapet.
 Ut i fra visuell befaring, ble det ikke avdekket feil eller mangler.
 Installasjon av måler med samsvarserklæring 05.02.2018.
 Normal levetid på elektrisk anlegg, før utskifting er 20 til 40år.
 Teknisk tilstand på det elektriske anlegget er ikke vurdert, da det bør utføres av en fagkyndig på området.
 Vi anbefaler på generelt grunnlag, at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringskjema er levert før oppstart av oppdraget.
 Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
 Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.
 Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.
 Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSSOPPLYSNINGER:

Håndløper høyre side ned til kjeller er ikke i.h.t. krav.
 Mangler håndløper på venstre side ned til kjeller.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter og grunnmur
	TG2 grunnmur p.g.a. alder.
1.3	Drenering
	Alder drenering.
2.1	Yttervegger og veggkonstruksjon
	Merknader over.
6.1	Terrasser, balkonger, trapper o.l.
	Merknader over og se bilde.
9.1.3	Kjeller Fuktmåling og ventilasjon
	Merknader over.
10.1.1	Bad 1-etasje Overflate vegger og himling
	TG2 p.g.a. alder og mangel på dokumentasjon.
10.1.2	Bad 1-etasje Overflate gulv
	Mangel på dokumentasjon og alder våtromsbelegg.
10.1.3	Bad 1-etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Merknader over.
10.2.1	Vaskerom i kjeller Overflate vegger og himling
	Merknader over.
10.2.2	Vaskerom i kjeller Overflate gulv

	Merknader over.
10.2.3	Vaskerom i kjeller Membran, tettesjiktet og sluk
	Merknader over.
13.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 p.g.a. alder.
13.5	Ventilasjon
	Mangelfull luftutveksling.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Hamar	
Oppdragsnr.	
1213240144	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Tom Erik Floor	Hege Nagel
Gateadresse	
Bekkevegen 55	
Poststed	Postnr
BRUMUNDDAL	2383
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2018
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	6
Antall måneder	5
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	JBF
Polise/avtalnr.	2130995

Document reference: 1213240144

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: TEF, HN

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 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
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 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
Beskrivelse

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Beskrivelse

forenklet søknad om bruksendring godkjent av kommunen

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

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1213240144

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tom Erik Floor	d18c4297f4f06831d2242b4 9865697cd53b3595a	05.11.2024 15:53:31 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hege Nagel	21c880c3cc54c5cc998b9d5 95c6e4bec51f1c3b8	05.11.2024 15:19:41 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1213240144

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

Nabolagsprofil

Bekkevegen 55

Offentlig transport

🚶 Ringsaker kulturskole Linje 611, 619, 629	4 min 🚶 0.3 km
🚶 Brumunddal stasjon Linje F6, RE10, RE11	24 min 🚶 1.8 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 8 min 🚶

Skoler

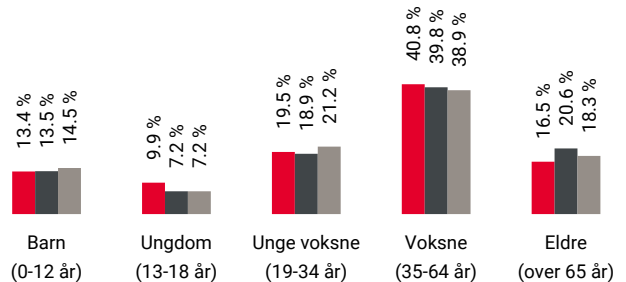
Fagerlund skole (1-7 kl.) 536 elever, 42 klasser	11 min 🚶 0.9 km
Hempa skole (1-7 kl.) 130 elever, 9 klasser	5 min 🚶 2.2 km
Brumunddal ungdomsskole (8-10 kl.) 412 elever, 32 klasser	16 min 🚶 1.2 km
Ringsaker videregående skole 750 elever	12 min 🚶 0.9 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 28% i barnehagealder
■ 29% 6-12 år
■ 18% 13-15 år
■ 25% 16-18 år

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
■ Grunnskrets: Pellerviken	458	211
■ Kommune: Ringsaker	35 073	16 834
■ Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Bjørkebo barnehage AI (0-5 år) 73 barn	1 min 🚶 0.1 km
Bakkehaugen barnehage (1-5 år) 92 barn	3 min 🚶 0.2 km
Vesleparken barnehage (1-5 år) 29 barn	12 min 🚶 0.9 km

Dagligvare

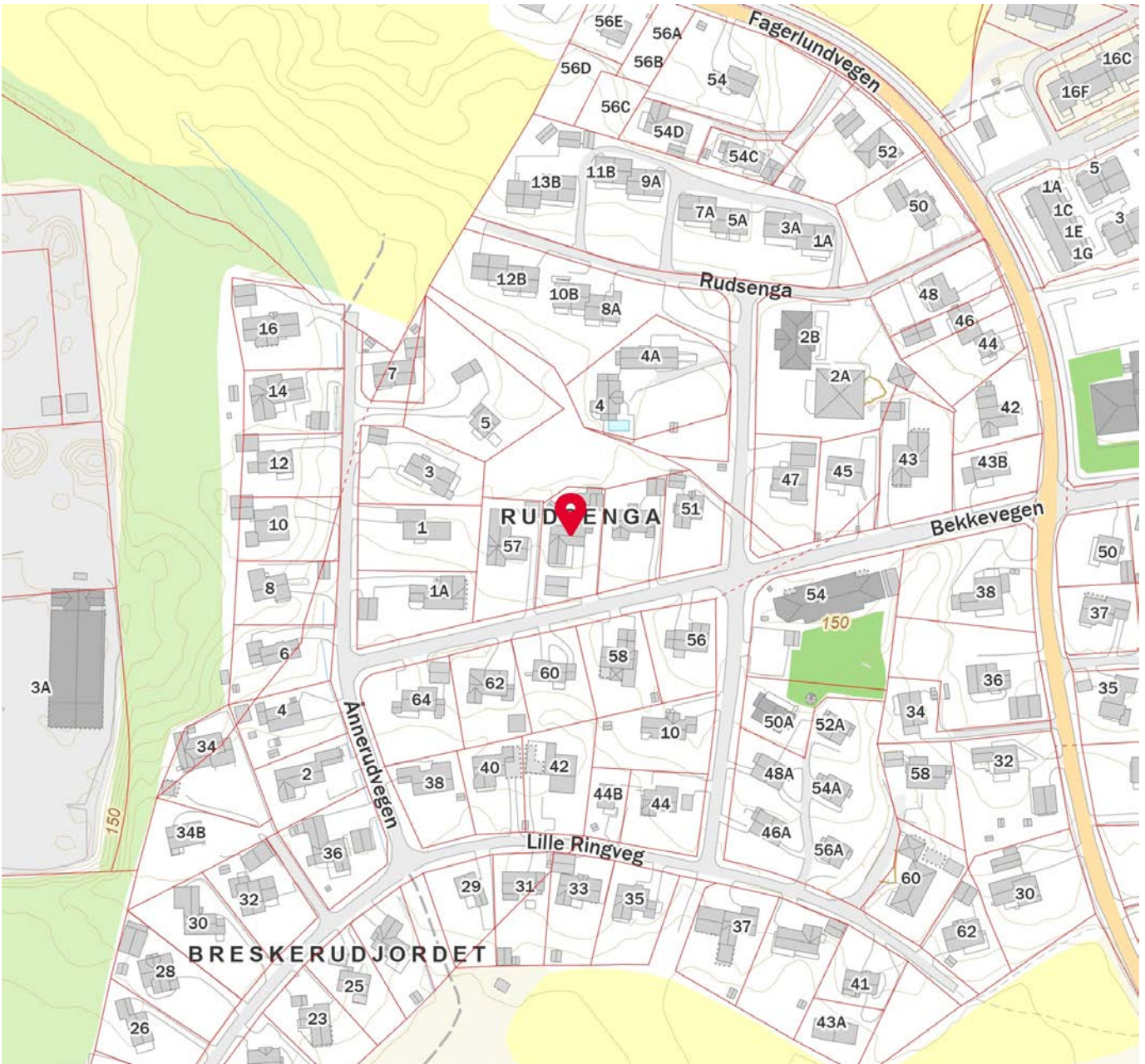
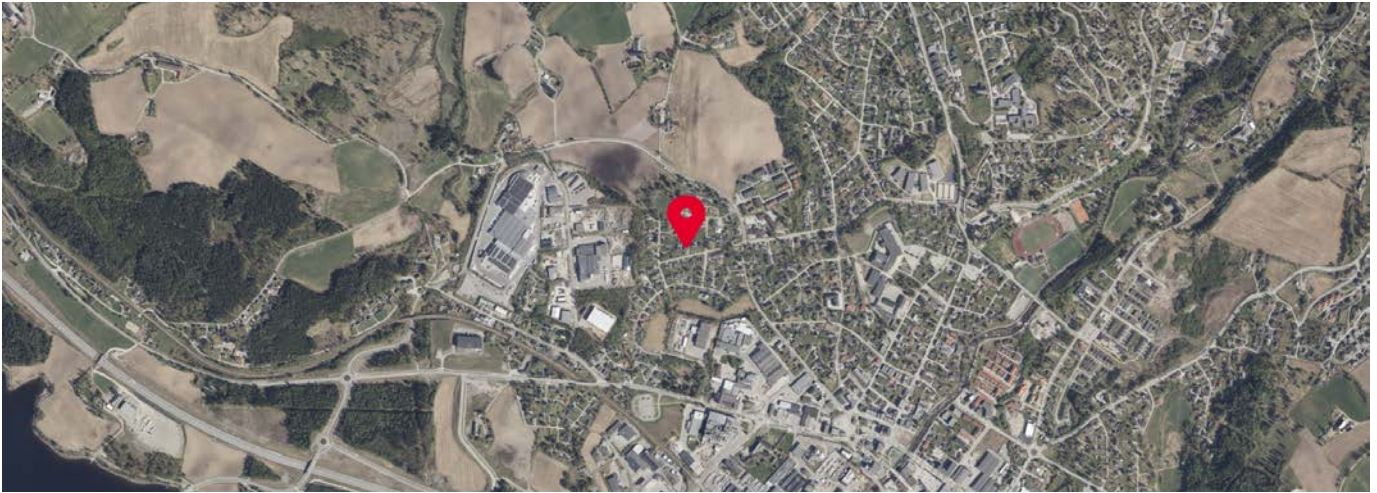
Coop Extra Fabrikkvegen Post i butikk	10 min 🚶 0.7 km
Rema 1000 Fabrikkvegen	13 min 🚶

Sport

⚽ Bakkehaugen barnehage Aktivitetshall, ballspill	5 min 🚶 0.3 km
⚽ Ringsaker videregående Fotball, friidrett	10 min 🚶 0.7 km
🏊 Fønix Treningssenter	22 min 🚶
🏊 Treningsskompaniet Brumundal	6 min 🚶



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

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

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

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

**HELP**
Retts skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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

 **HELP**
Retten skal være rett. For alle.



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med 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 gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Bekkevegen 55
2383 BRUMUNDDAL**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Sindre Ilseth Heia**Telefon:** 915 95 510
E-post: sindre.ilseth.heia@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli 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 datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre