



aktiv.

Hovdevegen 1, 2436 VÅLER I SOLØR

VÅLER



Eiendomsmegler/Partner/Fagansvarlig/
Marielle Skoglund Skybakmoen

Mobil 954 34 787
E-post Marielle.Skybakmoen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Solør
Kaffegata 9, 2270 Flisa. TLF. 954 34 787

Nøkkelinfomasjon

Prisant.: Kr 2 000 000,-
Omkostn.: Kr 67 042,-
Total ink omk.: Kr 2 067 042,-
Selger: Pia La Cour Sollien
Simen Solberg
Boligtype: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1954
BRA/P-rom: 165/95 m²
Soverom: 2
Gnr./bnr. 38/85
Oppdragsnr.: 1212230033

Ditt nye hjem?

Hovdevegen 1 er en velholdt eiendom sentralt på Hemmejordet i Våler. Den store tomten er opparbeidet med hage og beplantning samt asfaltert innkjøring. Eneboligen er oppført i 1954 med vesentlige oppgraderinger fra 2012 som nytt kjøkken, bad, nyere elektriske anlegg i 1. etasje, nye vann- og avløpsrør, etterisolert loft og bygd terrasse mot vest i 2013 for å nevne noe. Boligen strekker seg over en etasje med kjeller og inneholder gang, to soverom, bad, romslig stue og kjøkken og er derfor et ypperlig alternativ til leilighet eller som førstegangsbolig. Her bor du fint til på etablert boligfelt med gangavstand til barnehage, skoler, dagligvare og ellers flotte turområder.

- Merk deg dette:
- Flott enebolig med pen standard
 - Kjøkken og bad fra 2012
 - Attraktiv og barnevennlig beliggenhet

Velkommen til en hyggelig visning!

Innhold

Velkommen2

Om eiendommen23

Boligsalgsrapport35

Egenerklæring50

Budskjema61





Boligen har overbygget inngangsparti tilknyttet steinlagt platting hvor det er plass til liten sittegruppe. Lys og trivelig gang med praktisk nisje for yttertøy og sko.



Møbleringsvennlig og åpen stue med fint lysinnslipp og delikate fargetoner på vegger og gulv. Det er god plass til sofagruppe og TV-møblement. Installert varmepumpe og vedovn til oppvarming.



Fra stuen er det utgang til stor vestvendt terrasse med plass til flere sittegrupper, planter og grill for å skape en hyggelig uteplass.



Kjøkkenet ligger i delvis åpen løsning vendt mot spiseplassen hvor det er plass til spisebord og flere gjester.



Lekker kjøkken fra Ikea, nytt i 2012 med glatte, laminerte fronter og laminerte skrog. Laminert benkeplate og oppvaskkum i børstet stål. Integrert platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøle-/frysenskap.



Boligen har to soverom med nøytrale overflater. Hovedsoverommet er romslig med plass til dobbeltseng og nattbord. Det er innredet med praktisk garderobeskap som følger med i handelen. Det andre soverommet er noe mindre, men ypperlig som kontor, gjeste- eller barnerom.



Pent bad med baderomsplater på veggene og flislagt gulv med varmekabler. Innredning med glatte fronter, heldekkende servant og speilskap i overkant. Dusjnise, vegghengt toalett og opplegg til vaskemaskin.



Plantegning

1. etasje



Plantegningen er ikke måltbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

INVISIO

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme



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**

Viktig informasjon!

Om boligen

Areal

P-rom: 95 m²
BRA: 165 m²
BTA: 152 m²

Arealbeskrivelse

Enebolig
Bruksareal
Kjeller: 39 kvm
1. etasje: 95 kvm
Primærrom
1. etasje: 95 kvm Gang, to soverom, bad, stue, spisestue og kjøkken.
Sekundærrom
Kjeller: 39 kvm Kjellerrom og boder.

Garasje
Bruksareal
1. etasje: 31 kvm

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1600.1 m²

Tomtebeskrivelse

Eiertomt. Tomten er opparbeidet med plen og prydbusker. Asfaltert adkomst til boligen.

Ifølge matrikkelutskrift er eiendommen registrert med et beregnet areal på 1 600,1 m² og et oppgitt areal på 1 800 m². Beregnet areal er basert på en oppmåling i digitalt kart, mens oppgitt areal gjerne er hentet fra skylddelingsforretning eller annet historisk delingsdokument. De to sistnevnte er ikke hensyntatt eventuelle senere fradelinger, grensejusteringer, sammenføringer eller lignende. Det gjøres oppmerksom på at slike type arealangivelser (med eventuelle tilhørende kart) kan være upresise og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt (jf. avhendingslovas § 3-3) kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt og fint til i et stille, rolig og sentrumsnært boligfelt nær Glomma. Her bor du med praktisk og kort gangveg til både sentrum, barnehage og skoler. Det er kort veg til idrettsplass med aktiviteter for liten og stor som gir en enklere hverdag for deg med barn i hus. Det er umiddelbar nærhet til rivieraen som er en flott badestrand og kjærlighetsstien med sitteplasser hvor du kan nyte stillheten med fin utsikt over elva.

Innbyggere i Våler kan glede seg over en flott kirke som innimellom tilbyr konserter og andre kulturelle aktiviteter, og fikk i 2021 ny barneskole og aktivitetshus med både idrettshall og svømmebasseng.

Kulturkontoret, som også innehar et bibliotek, stod også nytt i 2021. Spulsåstoppen med flott utsikt over store deler av Våler ligger en kort spasertur fra boligen. Her kan du og familien tilbringe dagen med lek, grilling og kos.

Området i og rundt Våler ellers er et Mekka for de som interesserer seg for friluft, jakt og fiske. Her finnes flere tjern, sjøer og elver hvor man kan fiske, padle, bade og kose seg. For den som ønsker å drive med idrett er det et rikt tilbud fra ulike lag og foreninger. Er du glad i bil så kan Vålerbanen by på en 2,3 km lang racingbane, offroadløype, go-kart og glattkjøringsbane. Flisa sentrum ligger ca. 12,5 km unna dersom man skulle trenge et ytterligere servicetilbud, og Elverum, med sitt rike kultur- og shoppingtilbud, ligger en kjøretur på ca. 30 min. fra boligen.

Adkomst

Se kartskisse.

Bygningssakkyndig

Syversrud Takst AS;

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av Vegard Syversrud ved Syversrud Takst AS.

Enebolig oppført i 1954. Byggegrunn antatt av sand. Boligen er antatt fundamentert på ordnet steinfylling. Grunnmur av betong med sparestein. Trebjelkelag med stubbeloft av bord isoler med sagflis. Bindingsverk antatt med sagflisisolasjon. Utvendig malt tømmermannskledning. Sperretakkonstruksjon tekket med takpanner. Helbeslått teglpipe. Nedløp og beslag at metall. Vinduer med 3-lags isolerglass, produsert i 1985. Enkle glass og varerammer i kjeller fra byggeår. Terrassedør, vindu på kjøkken og soverom fra 2012.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader -TG). For denne eiendommen er det gitt tilstandsgrad TG 2 (vesentlige avvik) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

- Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet: Det er gjennom målinger påvist forhøyde fuktverdier på yttervegger i kjelleren. Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt. Stedvis saltutslag på vegger i kjeller. Det er påvist riss/sprekker på grunnmuren.
- Kryp kjeller: Bjelkelag mot terreng er en risikokonstruksjon. Som et tiltak for å forhindre avdamping fra grunn anbefales etablering av plast/ fuktsperre på bakken i krypekjelleren. Organisk materiale registret i kryp kjeller, organiske materialer bør fjernes for å unngå mugg og soppdannelser. Ved fuktmåling ble det målt forhøyede verdier.

- Terrengforhold: TG2 på grunn av påviste fuktige forhold på grunnmur og i rom under terreng.
- Yttervegger: Påvist en del tørkesprekker på kledningen spesielt på sydveggen. Enkelte bord med råte i nedkant. Kort/ingen avstand mellom kledning og vannbrett ved vinduer. Avflasset maling på kledningen. Utskifting av panel må påregnes på sikt.
- Vinduer og ytterdører: Ytterdør med slitasje. Deformasjon på tetningslist på ytterdør. Skraper i tak ved åpning av dør. Ytterdør med justeringsbehov. Eldre vinduer i kjeller med oppsprekking i kitt, avflasset maling og fuktskader etter kondens. TG 2 på grunn av alder/slitasje.
- Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak: Takkonstruksjonen er ikke tilfredstillende ventilert.
- Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen): TG2 på grunn av alder på taktekingen.
- Loft (konstruksjonsoppbygging): Loftet er kun innsisert fra åpningen. Loftet er etterisolert. Ikke gulv på loft. Det er isolert helt ut til bordtaket, samt mellom sperrer. TG2: Ingen ventilasjon på befaringsdagen og på grunn av alder. Det anbefales ytterligere undersøkelser av loft.
- Bad - Overflater vegger og himling: Det er utført sporadisk fuktsøk på tilgjengelige overflater i bad og tilstøtende rom, ikke registrert forhøyede verdier. Ingen tegn til fuktproblematikk ved tilstøtende bygningsmasse som kan settes i sammenheng med rommets funksjoner. Det er påvist små riss på baderomsplater i våtsonen. Silikonfuge ved underkant av baderomsplater i dusjsone med utbedringsbehov. Det mangler silikonfuge mellom baderomsinnredning og vegg.

- Bad - Overflater gulv: Fall på gulv ble visuelt kontrollert med krysslaser og det registreres ikke tilstrekkelig fall på gulv. Fuge mangler ved underkant terskel. Stedvis kalkutfellinger på fliser i dusjen.
- Kjeller - Overflater vegger og himling: Vegger under bakkenivå er alltid å betegne som en risikokonstruksjon da det ved eventuelt svikt i utvendig fuktsikring vil kunne oppstå magasinerings av fukt. Påvist riss og sprekker på mur i kjeller. Påvist saltutslag på vegger. Det er gjennom målinger påvist forhøyde fuktverdier på yttervegger. Grunnmursplast ble ikke påvist. Anbefaler videre undersøkelser av kjeller.
- Kjeller - Overflater gulv: Ingen dampsperre under støpt kjellergulv. Saltutslag på gulv. Små riss og sprekker påvist. Anbefaler videre undersøkelser av kjellergulv. Eier opplyser om att sluk i kjellergulv er i orden.
- Kjeller - Fuktmåling og ventilasjon: Veggventiler tettet med isolasjon. Disse bør fjernes for å bedre de klimatiske forhold i kjeller. Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble registrert fuktverdier/ saltutslag i flere vegger mot grunn på befaringsdagen. Anbefaler videre undersøkelser av ventilerings av kjeller.
- WC og innvendige vann- og avløpsrør: Stoppekran er ikke merket. Vegghengt toalett, uten slisse for synliggjøring av evt. lekkasjevann fra sisternen. Det er ikke framlagt dokumentasjon på vanninstallasjoner. For teknisk vurdering av anlegget anbefales kontakt med rørlegger.

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 bemerkt følgende:

Punkt 2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Ved Ole Marius Rundberget. Arbeid utført av Rundberget Rørleggerservice.

Punkt 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
- Nytt i 2012.

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

Punkt 11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Ja, kun av faglært. Ved Vegard Syversrud. Arbeid utført av Arneberg og Lund Elektro.

Punkt 16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
- Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Bygd terrasse selv i 2013.

Innhold
Boligen inneholder:
1. etasje: Gang, to soverom, bad, stue, spisestue og kjøkken.
Kjeller: Kjellerrom og boder.

Eiendommen består også av garasje.

Areal i salgsoppgaven er hentet i fra tilstandsrapport fra takstmann. Fordelingen mellom primærrom (P-rom) og sekundærrom (S-rom) er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet, uten at det er tatt hensyn til lover og/eller forskrifter. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk. Se eventuelle anmerkninger under punktet «Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse».

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

Moderniseringer og påkostninger
2010 - Installert varmepumpe.
2012 - Rehabilert store deler av boligen innvendig, ny isolasjon i delevegger, nytt kjøkken, nytt bad, nye vann og avløpsrør i boligen, nytt elektrisk anlegg
1.etasje og nye vinduer kjøkken, soverom og ny terrassedør.
2016 - Etterisolert loft med blåseisolasjon og bygget ny terrasse mot vest.
2015 - Skiftet vifte i innedel på varmepumpe.
2021 - Plantatet tujahekk mot vest.

Parkering
I garasje eller på biloppstillingsplasser på egen gårdsplass.

Diverse
Feiing ble utført siste gang i 2021. Tilsyn ble sist gang utført i 2021, uten pålegg om utbedringer. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

Energi
Oppvarming
- Vedovn i stuen.
- Panelovner på enkelte rom.
- Varmepumpe i stuen.
- Varmekabler på badet.

Energikarakter
Ikke angitt

Energifarge
Ikke angitt

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

Økonomi
Kommunale avgifter
Kr 14 974

Kommunale avgifter år
2022

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter utgjorde totalt ca. kr 14.974,- for 2022. I disse inngikk eiendomsskatt, renovasjon samt vann- og avløpsgebyr. Feie- og tilsynsgebyr utgjør kr 650,- og faktureres direkte fra Midt-Hedmark brann- og feievesen. Størrelse på renovasjonsavgift avhenger av størrelse på dunke(er).

Feie- og tilsynsgebyr avhenger av hvor mange pipeløp som må feies/inspiseres. Det gjøres oppmerksom på at avgiftene normalt justeres/ reguleres årlig.

Eiendomsskatt
Kr 2 448

Eiendomsskatt år
2022

Formuesverdi primær
Kr 360 672

Formuesverdi primær år
2021

Formuesverdi sekundær
Kr 1 298 418

Formuesverdi sekundær år
2021

Andre utgifter
Utover det som er nevnt under punktet «Kommunale avgifter», påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

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
Eiendomens betegnelse
Gårdsnummer 38, bruksnummer 85 i Våler (Hedm.) kommune.

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

Det er ellers ingen kjente, tinglyste heftelser (dokument) som skal følge med eiendommen.

Ferdigattest/brukstillatelse
Det er ikke utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for noe av bygningsmassen.

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 av garasjen. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen av eneboligens fasade og plantegning for hovedetasjen. byggetegninger er gjesterommet definert som wc og bad.. Det er ikke kjent med at det er søkt om bruksendring for nevnte areal/rom. Rommene er derfor ikke godkjent for varig opphold (boligens hoveddel), men er likevel inntatt som primærrom/-areal i tilstandsrapport.

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.

Regulerings og arealplaner
Eiendommen omfattes av eldre reguleringsplan for Hemmefeltet, fra 1965. Reguleringsformål for eiendommen er boliger, kjørevei og offentlig friområde.

Eiendommen omfattes av kommunedelplan for Våler sentrum, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til boligområde og idrettsanlegg.

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 forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/ gebyrer.

Kommentar konsesjon
Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett
Det er ikke 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.

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

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

2 000 000 (Prisantydning)

Omkostninger
12 900 (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
172 (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
585 (Tingl.gebyr pantedokument)
585 (Tingl.gebyr skjøte)
50 000 (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 000 000))

67 042 (Omkostninger totalt)

2 067 042 (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 67 042

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 dekningssalg 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 10.000.000,-. Det er boligdelen av eiendommen som dekkes av forsikringen.

Boligkjøperforsikring

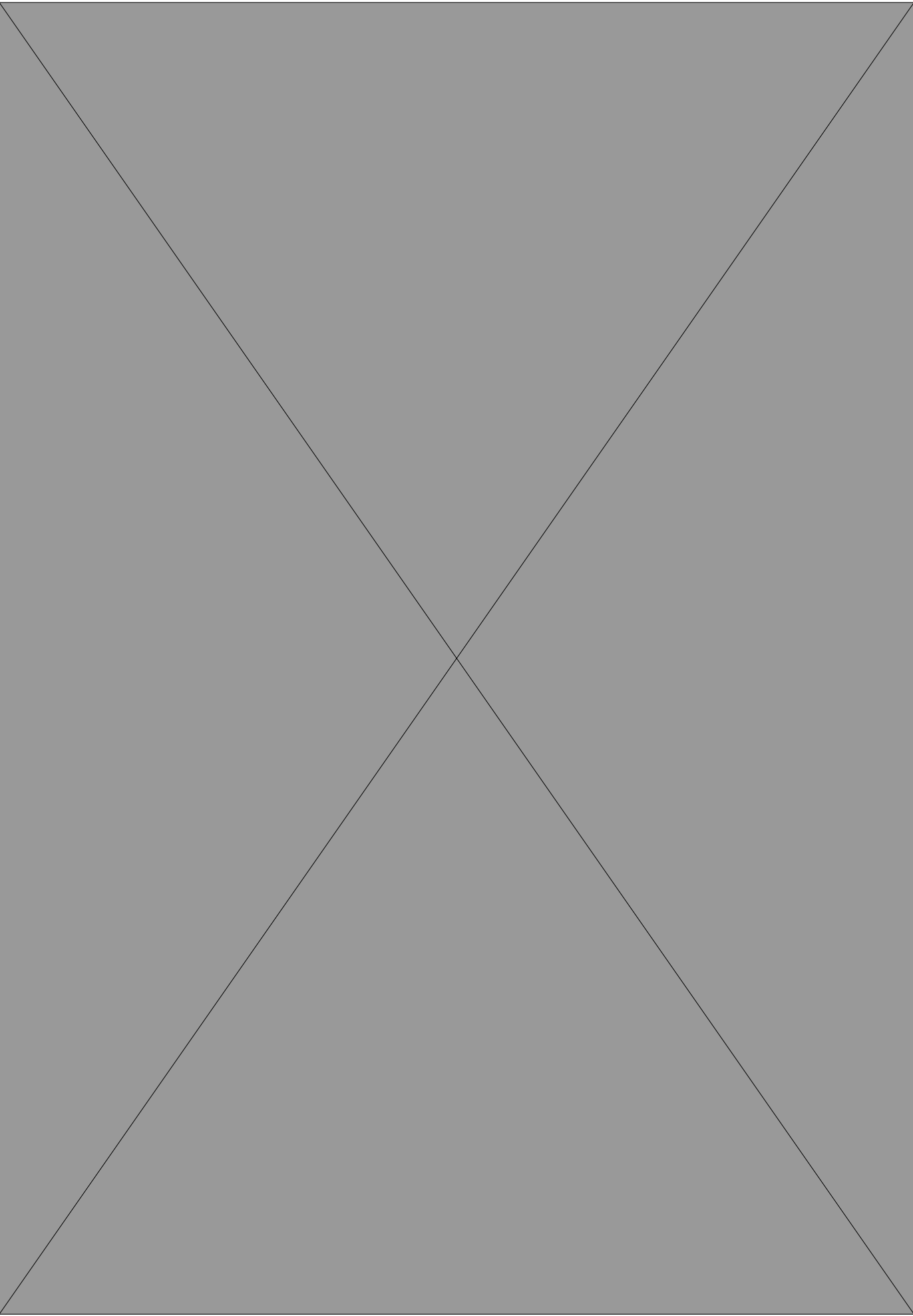
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

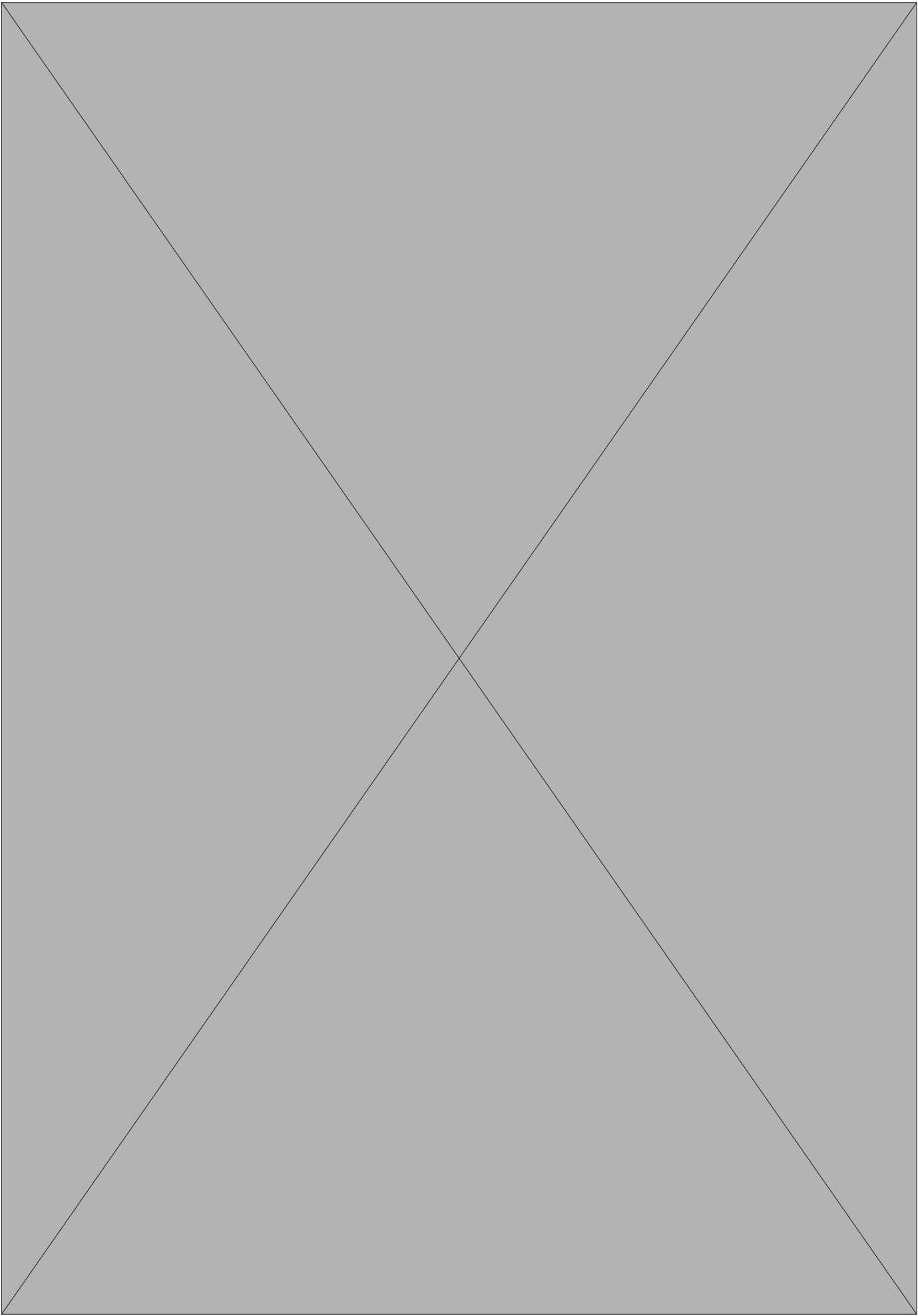
Meglers vederlag

Det er avtalt en provisjon på 2,7 % av salgssummen, minimum kr 49.000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), visningshonorar (kr 2.500,- per stykk), markedspakke (kr 16.900,-) samt innhenting av opplysninger og tinglysing av sikringsobligasjon (kr 8.900,-). 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.

Salgsoppgavedato

18.04.2023





Tilstandsrapport Enebolig.
Hovdevegen 1.
2436 Våler I solør.



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
6	TG 1	Ingen vesentlige avvik
14	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Vegard Syversrud
Dato: 24/04/2023

Forstmester Mejdells veg 32a
Elverum 2407
41544653
vegard.syversrud@gmail.com



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	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * 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	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * 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:38, Bnr: 85.
Hjemmelshaver:	Simen Solberg og Pia La Cour Sollien.
Tomt:	1 600 m² m²
Konsesjonsplikt:	Nei.
Adkomst:	Offentlig.
Vann:	Offentlig.
Avløp:	Offentlig.
Regulering:	Kommuneplan: Ja. Reguleringsplan: Ja.
Offentl. avg. pr. år:	17 537 Kr.
Forsikringsforhold:	Lo Favør.
Ligningsverdi:	Ikke oppgitt.
Byggeår:	1954

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	14.04.2023.
Forutsetninger (hindringer):	Boligen ble kontrollert i dagslys. God tilkomst til vurderte bygningsdeler, ingen hindringer under besiktigelsen. Møbler og inventar er ikke flyttet på under befaringen.
Oppdragsgiver:	Simen Solberg.
Tilstede under befaringen:	Hjemmelshavere.
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3.

OM TOMTEN:

Relativt flat tomt, pent opparbeidet med plen og prydbusker. Asfaltert adkomst til boligen.

1. Grunn og fundamenter

TG 2

1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

Byggegrunn av sandmasser. Grunnmur av betong med sparestein. Pusset og malt grunnmur.

Kjellergulv med grovpusset betong. Ukjent drenering.

Merknader: Det var ikke uvanlig på byggetidspunktet at hus med sandgrunn ble bygget uten drenering.

TG 2

1.2 Krypekjeller

Det er ikke påvist sopp, råteskader og/eller muggvekst på overflater.

Det er utført stikktaking i treverket.

Luftgjennomstrømning og luftfuktighet, herunder fuktsperre mot grunn, høyde i rommet og ventiler mot yttervegg er vurdert som tilfredsstillende.

Tilgang til krypkjeller via luke i kjeller. Sand/jordgulv. Påvist ringmursventiler.

Merknader: Som et tiltak for å forhindre avdamping fra grunn anbefales etablering av plast/fuktsperre på bakken i krypekjelleren.

Organisk materiale registret i krypkjeller, organiske materialer bør fjernes for å unngå mugg og soppdannelser.

TG 2

1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrenget er flatt rundt boligen, med noe fall inn mot muren stedvis.

Merknader: Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren.

Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.

Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur.

Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag.

2. Yttervegger

TG 2

2.1 Yttervegger

Det er påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

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

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er påvist 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.

Yttervegger oppført som bindingsverk. Isolert med sagflis. Utvendige fasader er kledd med stående tømmermannskledning.

Merknader: I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har: Trekledning en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 40/50/60 år.

3. Vinduer og ytterdører

TG 2

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.

©dbare.com

7/15

www.bmtf.no

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™	
Ytterdør av tre med glassfelt. Vinduer med 3 -lags isolerglass fra 1985. Enkle glass og varerammer fra byggeår i kjeller. Terrassedør, vindu på kjøkken og soverom fra 2012. Tilfeldigvalgte vinduer ble funksjonstestet. Det vil måtte påregnes stedvis vedlikehold og smøring/justering. Pga. alder er enkelte pakninger harde med påfølgende nedsatt tettefunksjon. Det ble ikke observert punkterte glass på befaringen, men dette kan ikke utelukkes. For å avdekke punktert glass kreves rett lys og temperatur.	
Merknader: I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har: Vinduer en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/40/60 år.	
4. Tak	
TG 2	4.1 Takkonstruksjon, taktekking 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 ikke påvist ventilering/lufting.	
Sperretakkonstruksjon tekket med takpanner. Helbeslått teglpipe. Nedløp og beslag at metall. Loft isolert med sagflis og etterisolert med blåseisolasjon. Pipeløp i eldre del er ikke i bruk.	
Merknader: Takkonstruksjonen er inspisert fra loftsluke og utvendig fra stige. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger, eller synlige svekkelser ved konstruksjonen.	
TG 2	4.2 Undertak, leker og yttertekking (taktekkingen)
Det er ikke påvist nevneverdige sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser. Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning. Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende. Vedlikeholdsnivået vurderes som tilfredsstillende. Det er ikke påvist avvik i forhold til avskalling, fuger og beslag. Høyden på skorstein er forskriftsmessig.	
Sperretakkonstruksjon tekket med takpanner. Taktekking fra 1989. Takkonstruksjonen er inspisert fra loft og utvendig fra stige.	
Merknader: Det ble det ikke observert tegn til svikt eller skader i tekkingen. Tekkingen er vurdert ut ifra alder og observasjoner gjort i innvendige himlinger i loftetasje.	
5. Loft	
TG 2	5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)
Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget. Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft. Det er ikke påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker. Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer. Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.	
Tilgang til kaldtloft via luke i gavelvegg mot nord. Loftsdel fra byggeår fra 1954. Tilbygget del med loft fra 1967. Isolert med sagflis og etterisolert med blåseisolasjon. Ikke gangbart gulv på loft.	
Merknader: Kun tilbygget del er undersøkt fra luke. Loft uten gangbart gulv. Det anbefales ytterligere undersøkelser av loft fra byggeår.	
6. Balkonger, verandaer og lignende	
TG 1	6.1 Balkonger, verandaer og lignende

EIERSKIFTERAPPORT™	
Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet. Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting. Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater. Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.	
Terrasse på vestside med utgang fra stue er oppført på søyler og av impregnert materialer av normalt god kvalitet. Ingen vesentlige skader, retningsavvik eller råde observeres. Terrasse måles til ca. 49m2.	
Merknader: Overflatebehandling av terrassebord og rekkverk må påregnes. Malt impregnert trevirke har ikke trukket til seg maling og vil flaske av.	
7. Våtrom	
7.1 Bad	
TG 2	7.1.1 Overflate vegger og himling
Det er påvist riss og sprekker. Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater. Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.	
Bad fra 2012. Baderomsplater på vegg og himling med gips. Baderomsvifte. Innredning med slette fronter. Heldekkende servant med ettgreps blandebatteri. Speilskap over innredning. Innebygget sisterne. Dusjnisje. Opplegg for vaskemaskin.	
Merknader: Det opplyses på generelt grunnlag at dusjing direkte på vegg og gulv kan redusere overflatens levetid.	
TG 2	7.1.2 Overflate gulv
Det er ikke påvist riss og sprekker. Det er ikke påvist sprekker i fuger. Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser. Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr. Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Terskel er vurdert som tilfredsstillende. Det er ikke påvist flekker eller andre skader.	
Oveflate gulv med fliser. Varmekabler i gulv med termostattstyring.	
Merknader: I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har: - Gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 10/20/30 år.	
TG 1	7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk
Membranen er fra 2012 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 boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.	
Slukrenne i dusjsone. Det ble boret hull i tilstøtende vegg bak våtsonen. Det ble ikke påvist fukt i konstruksjonen. Det er utført sporadisk fuktsøk på tilgjengelige overflater i bad og tilstøtende rom, ikke registrert forhøyede verdier. Ingen tegn til fuktproblematikk ved tilstøtende bygningsmasse som kan settes i sammenheng med rommets funksjoner.	

EIERSKIFTERAPPORT™	
Merknader: Membran/mansjett er ikke synlig for kontroll på denne type sluk/ utførelse. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Viktig å merke seg at membraner har en naturlig aldringsprosess og levetid. Dette kan også variere ut fra type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelse.	
8. Kjøkken	
8.1 Kjøkken	
TG 1	8.1 Kjøkken
Vanninstallasjonen er fra 2012	
Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.	
Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder 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.	
Ikea kjøkken fra 2012. Underskap med slette fronter, laminerte fronter og laminterte skrog. Laminert benkeplate. Høyskap. Integrert platetopp, stekeovn, micro, oppvaskmaskin, kjøleskap/fryseskap og avtrekksvifte.	
Dusjkran og oppvaskkum i børstet stål. God avtrekk i ventilator. Innredninger med normal slitasje. Fuktkontroll som er foretatt med fuktindikator ga ikke unormale fuktverdier i områder der det anses å være fare for fuktvandring.	
Merknader: Kjøkkenet er ikke utstyrt med automatisk vannstopper(waterguard). Kjøkken uten komfyrvakt. Front på oppvaskmaskin med justeringsbehov.	
9. Rom under terreng	
9.1 Kjeller	
TG 2	9.1.1 Veggenes og himlingens overflater
Det vurderes som tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.	
Det er påvist noen riss eller sprekker.	
Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.	
Det er påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.	
Det er tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.	
Vegger mot terreng er etablert av murt konstruksjon. Tak av sponplater og trebord. Isolert med sagflis.	
Merknader: Det vil alltid være en viss fuktvandring gjennom kjellerytterveggedr på gamle hus.	
TG 2	9.1.2 Gulvets overflate
Det er påvist setninger.	
Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.	
Grovpusset betonggulv. Sluk i gulv.	
Merknader: Det gjøre oppmerksomt på at det ikke var normalt fra byggeåret og etablere fuktsperre mot grunn før støping av kjellergulv.	
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.	
Det er påvist ventiler i yttervegger/grunnmur og vinduer som kan åpnes.	
Merknader:	
©dbare.com	

EIERSKIFTERAPPORT™	
10. VVS	
TG 2	10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør
Innvendige vann og avløpsrør er fra 2012	
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.	
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.	
Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.	
Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.	
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende	
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.	
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.	
Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.	
Det er WC med innebygget sisterne.	
Det er ikke spalte på innebygget sisterne for WC.	
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.	
Røropplegget av kobber og rør i rør. Vannforsyning fra kommunalt nett. Avløpsrør tilkoblet kommunalt avløpsnett. Avløpsrør med PVC-plast. Fordelerstokk plassert åpent i tak over varmtvannsbereder i kjeller med sluk i gulv. Stoppekran plassert i kjeller og vannmåler over. Inspeksjonsmuligheter for innebygget sisterne antatt gjennom trykknapp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet.	
Merknader: I følge NBI "Levetid for sanitærinnstallasjoner i boliger" blad 700.330 har: - Pex rør: 25-75 år. - Vannrør av kobber: 25-50 år. - Avløpsledning av plast: 25-75 år.	
TG 1	10.2 Varmtvannsbereder
Varmtvannsbereder er fra 2012	
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.	
Bederens plassering er tilfredsstillende.	
Varmtvannsbereder av type Altech 200 er plassert i kjeller. 1,95kW og har volum på 198 liter. Åpent rør system ved varmtvannsbereder. Ingen lekkasjer eller tegn til problemer. Eier opplyser om att termostat har blitt skiftet etter 2012. Plassert i rom med sluk.	
Merknader: I følge NBI "Levetid for sanitærinnstallasjoner i boliger" blad 700.330 har: - Varmtvannbereder: 15-30 år.	
Ingen	10.3 Vannbåren varme
Bygningsdelen eksisterer ikke.	
Merknader:	
Ingen	10.4 Varmesentraler
Bygningsdelen eksisterer ikke.	
Merknader:	
TG 1	10.5 Ventilasjon
Det er ikke påvist lukt fra anlegget.	
Boligen har naturlig ventilasjon.	
Boligen har mekanisk ventilasjon.	
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.	
©dbare.com	

EIERSKIFTERAPPORT™

Frisk tilluft blir tilført gjennom veggventiler og gjennom aktiv lufting med vinduer/dører.
Mekanisk vifte på bad, avtrekk ført ut mot fri. Kjøkkenventilator med mekanisk vifte, avtrekk ført ut mot fri.

Merknader:

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

TG 1

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.
Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.
Det elektriske anlegget ble installert i 2012
Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i 2012
I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, brantilløp 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 varmtvannsbereder 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.
I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.
Det er fremlagt samsvarserklæring.

Trefaset el anlegg med inntak på loft. Innfelt sikringsskap plassert på lite soverom. Overbelastningsvern, automatsikringer, overspenningsvern og digital måler. Skjult og åpen installasjon. Spotter i himling. Varmekabler på bad.

Merknader:

Ikke montert komfyrvakt. Spotter i tak flimrer, mulig defekt dimmer.
Noe røroplegg i kjeller bør festes. Åpen wagokobling påvist i kjeller.
For teknisk vurdering av anlegget anbefales kontakt med autorisert installatør.

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

©dbare.com

12/15

www.bmtf.no

EIERSKIFTERAPPORT™

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
Det er ikke 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 i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

Tilleggsopplysninger:

Hus oppført i 1954 tilbygget del fra 1967.
Garasje fra 1969. Kjeller under opprinnelig del. Krypekjeller under tilbygget del.
Store deler av boligen er rehabilitert i 2012. Se vesentlige endringer etter byggeår i rapporten.
Det foreligger byggetegninger av garasjen som samsvarer med garasjen.
Plantegning samsvarer ikke med boligen.

Anbefalte ytterligere undersøkelser:

Det anbefales videre undersøkelser av kjeller og rom under terreng.
Loft ved del fra 1954 er ikke kontrollert. Manglende tilkomst.
Tak ved tidligere trappenedgang til kjeller er ikke kledd igjen.

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedr. vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.

Ved kartsider fra NGU er det angitt at eiendommen ligger i område med moderat til lav radonaktivitet.
Ingen opplysninger angående radonmålinger.

Det foreligger ingen ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

©dbare.com

13/15

www.bmtf.no

Takstmannens vurdering ved TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Det er gjennom målinger påvist forhøyde fuktverdier på yttervegger i kjelleren. Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt. Stedvis saltutslag på vegger i kjeller. Det er påvist riss/sprekker på grunnmuren.
1.2	Krypekjeller
	Bjelkelag mot terreng er en risikokonstruksjon. Som et tiltak for å forhindre avdamping fra grunn anbefales etablering av plast/fuktsperre på bakken i krypekjelleren. Organisk materiale registret i krypkjeller, organiske materialer bør fjernes for å unngå mugg og soppdannelser. Ved fuktmåling ble det målt forhøyede verdier.
1.3	Terrengforhold
	TG2 på grunn av påviste fuktige forhold på grunnmur og i rom under terreng.
2.1	Yttervegger
	Påvist en del tørkesprekker på kledningen spesielt på sydveggen. Enkelte bord med råte i nedkant. Kort/ingen avstand mellom kledning og vannbrett ved vinduer. Avflasset maling på kledningen. Utskifting av panel må påregnes på sikt.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Ytterdør med slitasje. Deformasjon på tetningslist på ytterdør. Skraper i tak ved åpning av dør. Ytterdør med justeringsbehov. Eldre vinduer i kjeller med oppsprekking i kitt, avflasset maling og fuktskader etter kondens. TG 2 på grunn av alder/slitasje.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	Takkonstruksjonen er ikke tilfredstillende ventilert.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	TG2 på grunn av alder på taktekkingen.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	Loftet er kun inispisert fra åpningen. Loftet er etterisolert. Ikke gulv på loft. Det er isolert helt ut til bordtaket, samt mellom sperrer. TG2: Ingen ventilasjon på befaringsdagen og på grunn av alder. Det anbefales ytterligere undersøkelser av loft.
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	Det er utført sporadisk fuktsøk på tilgjengelige overflater i bad og tilstøtende rom, ikke registrert forhøyede verdier. Ingen tegn til fuktproblematikk ved tilstøtende bygningsmasse som kan settes i sammenheng med rommets funksjoner. Det er påvist små riss på baderomsplater i våtsonen. Silikonfuge ved underkant av baderomsplater i dusjsone med utbedringsbehov. Det mangler silikonfuge mellom baderomsinnredning og vegg.
7.1.2	Bad Overflate gulv
	Fall på gulv ble visuelt kontrollert med krysslaser og det registreres ikke tilstrekkelig fall på gulv. Fuge mangler ved underkant terskel. Stedvis kalkutfellinger på fliser i dusjen.
9.1.1	Kjeller Veggenes og himlingens overflater
	Vegger under bakkenivå er alltid å betegne som en risikokonstruksjon da det ved eventuelt svikt i utvendig fuktsikring vil kunne oppstå magasinerings av fukt. Påvist riss og sprekker på mur i kjeller. Påvist saltutslag på vegger. Det er gjennom målinger påvist forhøyde fuktverdier på yttervegger. Grunnmurplast ble ikke påvist. Anbefaler videre undersøkelser av kjeller.
9.1.2	Kjeller Gulvets overflate
	Ingen dampsperre under støpt kjellergulv. Saltutslag på gulv. Små riss og sprekker påvist. Anbefaler videre undersøkelser av kjellergulv. Eier opplyser om att sluk i kjellergulv er i orden.
9.1.3	Kjeller Fuktmåling og ventilasjon
	Veggventiler tettet med isolasjon. Disse bør fjernes for å bedre de klimatiske forhold i kjeller. Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble registrert fuktverdier/saltutslag i flere vegger mot grunn på befaringsdagen. Anbefaler videre undersøkelser av ventilering av kjeller.

10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Stoppekran er ikke merket. Vegghengt toalett, uten slisse for synliggjøring av evt. lekkasjevann fra sisternen. Det er ikke framlagt dokumentasjon på vanninstallasjoner. For teknisk vurdering av anlegget anbefales kontakt med rørlegger.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Solør

Oppdragsnr.

1212230033

Selger 1 navn

Simen Solberg

Selger 2 navn

Pia La Cour Sollien

Gateadresse

Hovdevegen 1

Poststed

VÅLER I SOLØR

Postnr

2436

Er det dødsbo?

☒ Nei☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei☒ Ja

Når kjøpte du eiendommen?

År

2012

Hvor lenge har du bodd i boligen?

Antall år

10

Antall måneder

5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

LO Favør

Polise/avtalennr.

20348734

Document reference: 1212230033

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Ved Ole Marius Rundberget

Arbeid utført av

Rundberget Rørleggerservice
- 2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Nytt i 2012
- 2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei☐ Ja
- 3

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

☒ Nei☐ Ja
- 4

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

Svar

Nei
- 5

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Saltutslag på vegg i kjeller
- 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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Ved Vegard Syversrud

Arbeid utført av

Arneberg og Lund Elektro
- 11.1

Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei☒ Ja
- 12

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

☒ Nei☐ Ja
- 13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei☐ Ja
- 14

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

☒ Nei☐ Ja
- 15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei☐ Ja

Document reference: 1212230033

16

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Bygd terrasse selv i 2013.

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

18

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

☒ Nei

☐ Ja

19

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

☒ Nei

☐ Ja

20

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

☒ Nei

☐ Ja

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

Document reference: 1212230033

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒

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

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1212230033

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Simen Solberg	a290bad74fe67a702ecfc66cd373f6700376b260	30.03.2023 14:46:54 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Pia la Cour Sollien	bf48c4738e1f5e030257141f10a23ef238d3fc96	05.04.2023 14:06:03 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1212230033



Advokatforeningen



EIENDOM NORGE

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

- 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>

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/avgrenskingskabel 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 5 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 900
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 900

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”

Rett skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. 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 3 200/3 600/3 500 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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



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 eiendoms-megler. 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 påreg-nelig 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 boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.
Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendoms-
megling § 6-3 og § 6-4.

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Hovdevegen 1
2436 VÅLER I SOLØR

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marielle Skoglund Skybakmoen

Oppdragsnummer: 1212230033

Telefon: 954 34 787
E-post: Marielle.Skybakmoen@aktiv.no

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: 18.04.2023

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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre