



aktiv.

Trysilknuts fjellsenter 45, 2430 JORDET

Trivelig og godt vedlikeholdt hytte med fin beliggenhet. Fine terrassearealer. Godt med lagringsplass. Romslig garasje.



Eiendomsmegler

Åste Christine Gjermunds

Mobil 941 78 482

E-post aste.gjermunds@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Elverum

Storgata 15, 2405 ELVERUM. TLF. 62 43 14 20

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 900 000,-

Omkostn.: Kr 73 740,-

Total ink omk.: Kr 2 973 740,-

Selger: Yngve Moen

Salgsobjekt: Fritidseiendom

Eierform: Eiet

Byggeår: 2014

BRA-i/BRA Total: 64/109 m²

Tomtstr.: 1057.9 m²

Soverom: 2

Antall rom: 3

Gnr./bnr. Gnr. 51, bnr. 631

Oppdragsnr.: 1211240103

Din nye fritidsbolig?

Velkommen til denne trivelige og innholdsrike fritidseiendommen i Trysilknuts Fjellsenter 45!

En solid og godt vedlikeholdt fritidsbolig over 2 plan med tilbygd bod/mindre garasje, i tillegg til en frittstående og romslig garasje. Eiendommen ligger fint til i flatt terreng og har gode solforhold. Hytta består av entré, kjøkken, stue, gang, to soverom og bad i 1. etasje. På loftsplanet er det innredet med en mellomgang-/loftstue og to soverom (ikke godkjent for varig opphold grunnet lav himlingshøyde) - totalt 8 sengeplasser. Romslig, dels overbygd terrasse med utgang fra stue, og overbygd veranda på loftsplan.

Eiendommen ligger i flotte omgivelser, i et område som er godt kjent for snøsikre vintre med milevis med skiløyper, og flotte turområder i sommerhalvåret samt jakt-/fiskemuligheter.

Velkommen!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	17
Tilstandsrapport	35
Egenerklæring	55
Nabolagsprofil	60
Budskjema	69

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 64 m²

BRA - e: 45 m²

BRA totalt: 109 m²

TBA: 58 m²

Fritidsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 64 m² Entré, stue, kjøkken, gang, to soverom og bad.

BRA-e: 12 m² Bod/mindre garasje med utvendig adkomst.

2. etasje

Ikke målbart grunnet lav himlingshøyde. Etasjen er innredet med en mellomgang-/loftstue og to soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

52 m² Romslig og dels overbygd terrasse vendt mot sør-/sør-vest/sør-øst.

2. etasje

6 m² Overbygd veranda vendt mot sør-/sør-øst

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 33 m² Et rom for parkering.

Ikke målbare arealer

Loftsplanet på hytta er ikke målbart pga. lav himlingshøyde. Bygningssakkyndig opplyser at gulvarealet (GUA) er ca. 30 m² totalt. Etasjen er innredet som mellomgang-/loftstue og to soverom.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken på befaringsdagen som definerer P-Rom og S-Rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle

godkjennelse fra kommunen.

Arealmåling er utført iht. NS 3940:2023. Denne standarden er nylig utgitt og det er ikke blitt utarbeidet noen veiledning til standarden, avvik kan forekomme.

Deler av bod under trapp har ikke målbart bruksareal, grunnet takhøyde under 1900 mm. Ikke målbart areal i bod under trapp er ca. 1 m². 2. etasje har ikke målbart bruksareal grunnet for lite areal med takhøyde over 1900 mm. Takhøyde er kontrollert ved stikkprøver, og enkelte områder kan ha målbart bruksareal grunnet noe varierende takhøyde. 2. etasje har et totalt gulvareal på ca. 30 m².

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1057.9 m²

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 1 057,9m². Åpen, flat og solrik tomt. Naturtomt med lyng og skogsterreng. Gruset innkjøring og parkering.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelutskrift (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 naturskjønne omgivelser i Trysil-Knuts fjellverden. Området er kjent for sine gode langrennsløyper som tar deg gjennom skog og opp til snaufjellet med et fantastisk skue utover Innlandets vakre fjellområder. Ønsker du å benytte deg av alpinanlegget i Trysilfjellet eller sentrumsfasilitetene i Innbygda så er dette kun ca. 30 minutter i bil fra hytta. Nærmeste dagligvarebutikk er Joker Jordet med PostNord som ligger ca. 18 km unna.

Området er kjent for sine snøsikre vintre og har milevis med oppkjørte langrennsløyper for deg som ønsker en rolig skitur eller du som ønsker ei god treningsøkt. I tillegg er det mange turmuligheter gjennom hele året med lette turområder opp til vidstrakte fjell. Det er gode sykkelmuligheter i området og ikke minst et flott jaktterreng for småvilt og storfugl. Ønsker du å prøve fiskelykken er det mange muligheter i området - f.eks. i Eltsjøen og Elta. Fra hytta er det ca. 45 km til flott og ettertraktet sandstrand og fine bademuligheter ved nordre del av Osensjøen. Her er det også mulighet for båtliv på sommerhalvåret.

Bebyggelsen

Eiendommens bygningsmasse består av en fritidsbolig med tilbygd bod/mindre garasje, og en frittstående garasje.

Bygningssakkyndig

Byggmester Sondre Lillebo AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fritidsbolig - Byggeår: ca. 2014.

Fritidsbolig oppført på støpt plate mot grunn med ringmurselementer. Yttervegger av bindingsverk, utvendig kledd med stående og liggende trekledning. Etasjeskille av trekonstruksjoner. Dels overbygd terrasse på ca. 52 kvm på bakkeplan, hvorav ca. 15 kvm er overbygd. Overbygd veranda i 2. etasje med gulvareal på ca. 6 kvm. Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takshingel.

Garasje - Byggeår: ca. 2015:

Oppført på støpt plate av betong, med ringmur av lettklinkerblokker. Yttervegger oppført i bindingsverk, utvendig kledd med stående trekledning. Saltak av trekonstruksjoner, utvendig tekket med takshingel. Garasjeveggene har ikke innvendig kledning. Takrenner og nedløp i metall. Ytterdør i tre, vindu med enkle glass. Motorisert leddport. Garasjen har innlagt strøm.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 06.03.2024, utført av Byggmester Sondre Lillebo AS.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader -TG).

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

*Renner, nedløp og beslag: TG2 settes på bakgrunn av deformasjoner på takrenne over inntilbygget bod.

* Etasjeskillere: TG2 settes på bakgrunn av påviste retningsavvik i innredet soverom mot sør i 2. etasje.

* Bad - Overflate gulv: TG2 settes på bakgrunn av påviste fliser med bom/ hulrom, samt usikkerhet rundt membranløsning ved dørterskel og ikke tilfredsstillende fall på gulv.

* Andre rom: TG2 settes på bakgrunn av påvist bom/ hulrom under fliser i entré.

* Garasje – uthus: TG2 settes på bakgrunn av sprekker i betonggulv og ringmur, samt frostskaader på nedløp.

* Elektrisk anlegg og samsvarserklæring: TG2 settes på bakgrunn av manglende

samsvarserklæring på installasjon av garasje.

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.

Innhold

Fritidsboligen inneholder:

1. etasje: Entré, stue med utgang til terrasse, kjøkken, gang, 2 soverom og badrom.

Bod/mindre garasje med utvendig adkomst.

Loftsplan: Mellomgang og 2 rom innredet som soverom.

Eiendommen er også bebygd med en frittstående og romslig garasje på 33m².

Standard

Velkommen til Trysilknuts Fjellsenter 45!

En solid og godt vedlikeholdt fritidsbolig over 2 plan med tilbygd bod/mindre garasje, i tillegg til en frittstående og romslig garasje. Eiendommen ligger fint til i flatt terreng og har gode solforhold. Hytta består av entré, kjøkken, stue, gang, to soverom og bad i 1. etasje. På loftsplanet er det innredet med en mellomgang-/loftstue og to soverom (ikke godkjent for varig opphold grunnet lav himlingshøyde). Romslig og dels overbygd terrasse med utgang fra stue, og en overbygd veranda på loftsplanet. Hytta fremstår godt ivaretatt, og har en gjennomgående fremtoning. Hytta ble sist overflatebehandlet i 2023, med tjærebeis som i følge selger gjør at fargen endrer seg med tiden.

Velkommen inn!

Du ønskes velkommen inn til en praktisk entré med steinfliser på gulv med varmekabler i, og opphengsmuligheter for tøy. Entréen har åpen adkomst inn til stue- og kjøkken, samt adkomst til bad.

Stue

Pen og lys stue med flere, store vinduer i gavl som gir et godt innslipp av naturlig dagslys. Stuen har utgang til en romslig og sør-/sør-vestvendt terrasse på ca. 52m² - hvorav ca. 15 m² er overbygd. Stuen har plass til både spisegruppe og sittegruppe. For oppvarming er det luft-luft-varmepumpe og en rehabilitert, eldre og flott etasjeovn fra Kværner Ovnstøperi. Møbler i stue medfølger.

Kjøkken

Hytta har et anvendelig og pent kjøkken med glatte fronter og laminert benkeplate, og

er utstyrt med Integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og mikrobølgeovn. Frittstående kjø- og fryseskap medfølger.

Soverom

Hytta har to soverom i første etasje, innredet med 3 soverom. Det er innredet to soverom i loftetasjen, men disse rommene er ikke godkjent for varig opphold grunnet lav himlingshøyde. Samtlige senger medfølger i handelen.

Bad

Pent bad med flislagte gulv- og vegger, med varmekabler i gulvet. Badet er innredet med servant som er nedfelt i innredning, et belyst speil, dusjkabinett og frittstående toalett. Opplegg for vaskemaskin, og ventilasjon via elektrisk vifte på vegg.

Bod/mindre garasje

Hytta har en praktisk bod med utvendig adkomst, som ligger ved inngangspartiet.

Garasje

Romslig og frittstående garasje på hele 33 m².

Overflater:

- Gulv: Fliser, gulvbelegg, laminat og parkett.
- Vegger: Fliser og trepanel.
- Himling: Trepanel.

Innbo og løsøre

Fritidsboligen selges møblert og med maleriene av hytta, slik den fremstår på visning - med unntak av enkelte personlige gjenstander.

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

Alle hvitevarer medfølger i handelen.

Det gis ingen garanti for funksjon eller levetid på det som medfølger.

TV / Internett / Bredbånd

Hytta er installert med TV-løsning fra Allente (mini), og abonnementet kan i følge selger overdras til kjøper.

Parkering

God plass til parkering i romslig garasje eller på tunet/gårdsplassen. Mindre garasje som er tilbygd hytta, som i dag benyttes som vedbod.

Forsikringsselskap

Fremtind

Diverse

Selger opplyser at det samler seg litt smeltevann i en ca. 30 cm dyp grop et stykke bak bebyggelsen i vårløsningen – mellom hytte og garasje. Det benyttes i den forbindelse en pumpe for å fjerne vannet, for å forminske lekkning-/forekomst av mygg.

Det elektriske anlegget er ikke kontrollert tidligere, da hytta var nyoppført i 2014. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. Elvia opplyser at anlegget er plukket ut for kontroll, men dato er ikke planlagt pr. nå.

Det vil ikke bli utført flyttevask av hytta da den selges møblert.

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

GUA (gulvareal) er ikke måleverdig gulvareal som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA oppgis som en sum av BRA og ALH (som er areal med lav himlingshøyde).

Energi

Oppvarming

Hytta varmes opp med ved og strøm.

Luft-luft-varmepumpe og etasjeovn fra Kværner Ovnstøperi i stue. Varmekabler i gulv i entré og på bad.

Siste tilsyn ble utført 27.03.2023, og det iht. mottatt opplysninger fra MHBR (Midt-Hedmark Brann- og Redningsvesen) ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Energikarakter

C

Energifarge

Gul

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 5 248

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør i følge mottatte opplysninger fra kommunen totalt ca. kr 5 248,- for 2024. Beløpet inkluderer eiendomsskatt, renovasjon og feie-/tilsynsgebyr. Eiendomsskatt utgjør kr 2 289,-, renovasjon utgjør kr 1 146,- og faktureres direkte fra det interkommunale renovasjonsselskapet SØIR. Feie- og tilsynsgebyr utgjør kr 1 813,- (2023) og faktureres direkte fra Midt-Hedmark brann- og feievesen. Størrelse på renovasjonsavgift avhenger av størrelse på dunke(er)/renovasjonskategori. Feie- og tilsynsgebyr avhenger av hvor mange pipeløp som må feies/inspiseres. Det gjøres oppmerksom på at avgiftene normalt justeres/reguleres årlig.

Formuesverdi

Kr 492 188

Formuesverdi år

2022

Andre utgifter

Årlige kostnader pr. 2023 utover kommunale avgifter, opplyst av selger:

- Årlig avgift til hytteforeningen - faktureres en gang pr. halvår.

Totalt årsbeløp for 2023: kr 12 350,-

Kostnadene deles likt på 34 hytter og skal dekke følgende:

- * Bomavgift
- * Veivedlikehold
- * Løypeavgift
- * Brøyting
- * Vann (drift og vedlikehold pumpehus)
- * Dugnad
- * Årsmøte
- * Medlemsavgift Trysil Knuts fjellverden hytteforening

Utover dette, samt under punktet «Info kommunale avgifter», påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og

abonnement til tv og internett m.m.

Årlig velavgift

Kr 12 350

Velforening

Pliktig medlemskap i hytteforeningen. Opplyst beløp er pr. 2023.

Info vannavgift

Avgift for vann- og avløp inngår i innbetalingen til Trysil-Knut Fjellsenter Hytteforening, som faktureres ut 2 ganger pr år.

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 51, bruksnummer 631 i Trysil kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Dokumentnr: 506028, tinglyst 20.06.2014: Bestemmelse iflg. skjøte - Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening: Eier er pliktig å være medlem av hytteforeningen som måtte bli opprettet for hytteområdet.

Kop av dokumentet fås ved henvendelse til megler.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for fritidsboligen, datert 06.01.2015.

Det er mottatt godkjente byggetegninger fra kommunen, datert 10.01.2013. Dagens bruk avviker fra disse tegningene, da hytta er innredet speilvendt. Det gjøres spesielt oppmerksom på tilbygd garasje ikke fremkommer av tegninger, og at dette i utgangspunktet er et søknadspliktig tiltak. Soverommene på loftsplanet ikke er godkjent for varig opphold pga. lav himlingshøyde. Terrassen er i dag bygget større enn hva tegningene viser.

Det foreligger ikke ferdigattest eller godkjente byggetegninger av frittstående garasje. Endringer i plan- og bygningsloven i 2015 åpnet opp for at garasje under 50 kvm kunne bygges uten at en byggesøknad eller nabovarsel måtte foreligge, men det fordrer i det

tilfelle at man oppfyller visse krav.

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.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

06.01.2015.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet privat vei med felles vedlikeholdsansvar i form av innbetaling til hytteforeningen.

Eiendommen er tilknyttet privat vann fra felles vannverk på hytteområdet, og felles privat avløpsystem på hytteområdet.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for "Trysil Knut Fjellsenter HC8515 og HC8516" fra 2008. Reguleringsformål for eiendommen er fritidsbebyggelse.

Det er også reguleringsplan under arbeid som berører eiendommen. Planlegging igangsatt av "Detaljreguleringsplan for Trysil-Knut Fjellsenter - HB8515 og HB8509", id: 20210300.

Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel for Trysil kommune 2014-2025, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til nåværende fritidsbebyggelse. Det gjøres oppmerksom på at eiendommen ligger i hensynsone H310 for ras- og skredfare.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

På generelt grunnlag er det tillatt å leie ut egen fritidsbolig, så lenge formålet med utleien er i samsvar med godkjent bruk av gjeldende leieobjekt og/eller areal. Det foreligger begrensninger ved korttidsutleie for eierseksjoner. I det tilfelle fritidsboligen ligger på festet grunn, kan det også foreligge begrensninger i festekontrakt. Eiendommen står i matrikkelen registrert med én bruksenhet.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

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

2 900 000 (Prisantydning)

Omkostninger

72 500 (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))

73 740 (Omkostninger totalt)
88 840 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
91 640 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 973 740 (Totalpris. inkl. omkostninger)
2 988 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
2 991 640 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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 MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

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, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. 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 4 500/5 100/5 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,6% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), oppgjørshonorar (kr 6.250,-), visningshonorar (kr 2.500,- per stykk), markedspakke (kr 18.900,-) samt innhenting av opplysninger, grunnbok, tinglyste dokumenter og tinglysing av sikringsobligasjon (kr 12.500,-). 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.

Oppdragsansvarlig og ansvarlig megler

Åste Christine Gjermunds

Eiendomsmegler

aste.gjermunds@aktiv.no

Tlf: 941 78 482

Aktiv Eiendomsmegling Elverum AS, Storgata 15

2408 Elverum

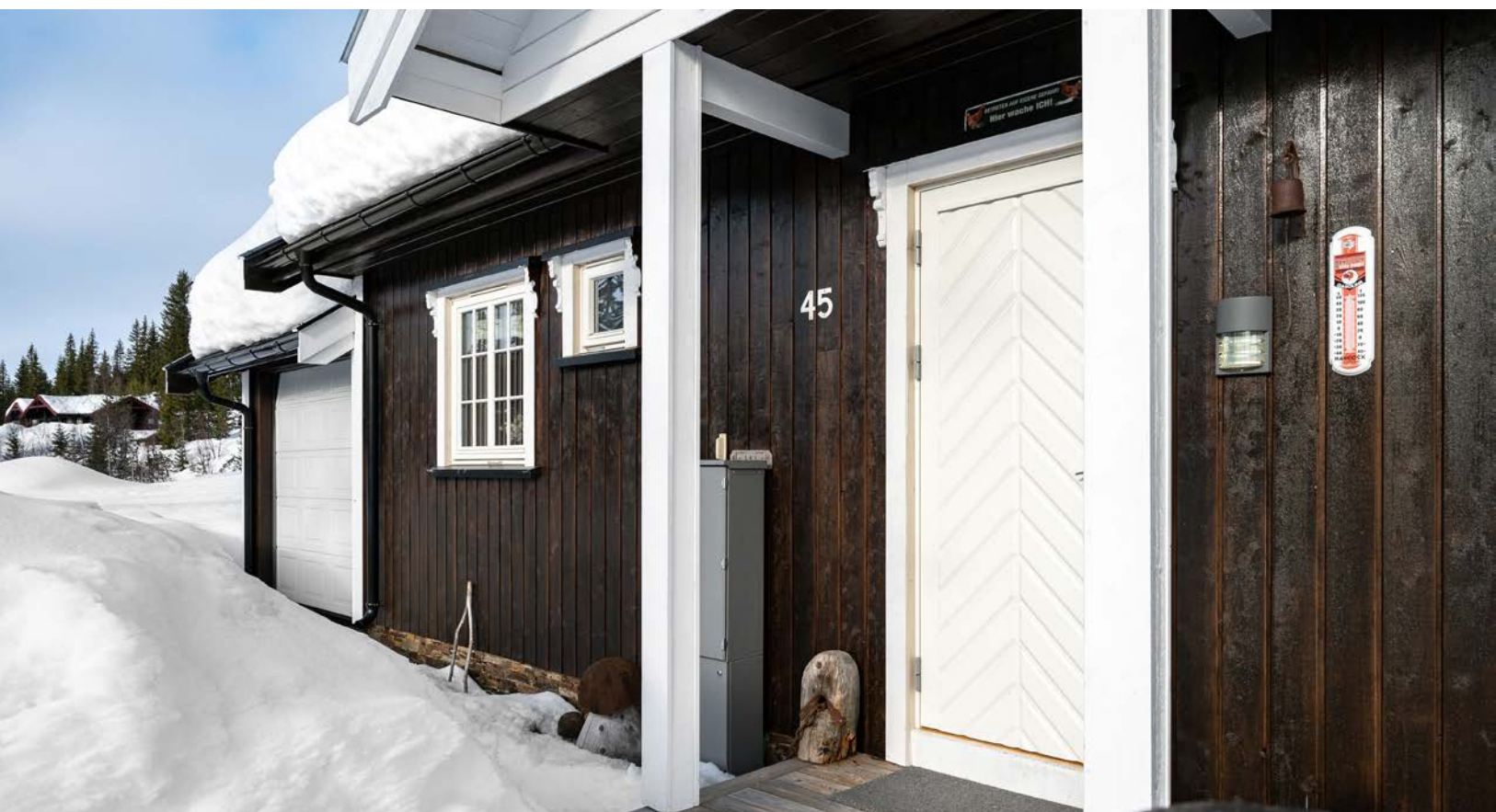
Tlf: 624 31 420

Salgsoppgavedato

19.11.2024



Eiendommen ligger i naturskjønne omgivelser i Trysil-Knuts fjellverden. Området er kjent for sine gode langrennsløyper som tar deg gjennom skog og opp til snaufjellet med et fantastisk skue utover Innlandets vakre fjellområder.



Hytta har et overbygd inngangsparti, som er praktisk med tanke på å slippe nedbør helt inn til døren.



Du ønskes velkommen inn til en praktisk entré med steinfliser på gulv med varmekabler i, og opphengsmuligheter for tøy. Entréen har åpen adkomst inn til stue- og kjøkken, samt dør inn til bad.



Spisestue og stue sett fra gang ved entré. Legg merke til den flotte, eldre etasjeovnen.



Stuen og kjøkkenet som ligger i åpen løsning, er naturlig adskilt av trappen som går opp til loftsetasjen.



Hytta har et anvendelig og pent kjøkken med glatte fronter og laminert benkeplate, og er utstyrt med Integreerte hvitevarer som komfyr, platetopp og mikrobølgeovn. Frittstående kjø- og frysenskap samt oppvaskmaskin medfølger.





Kjøkken.



Allrommet byr på plass til både spisegruppe og sittegruppe, og har utgang til en svært romslig og dels overbygd terrasse på ca. 52m² - hvorav ca. 15 m² er overbygd.



Hytta har en pen og lys stue med flere, store vinduer som gir et godt innslipp av naturlig dagslys.



For oppvarming er det luft-luft-varmepumpe og en rehabilitert, eldre og flott etasjeovn fra Kværner Ovnstøperi. Møbler i stue medfølger.





Hytta har to soverom i første etasje, hvor et er innredet med en dobbeltseng og det andre er innredet med en enkeltseng. Det er montert garderober i begge soverommene.



Soverom 2.



Det nord-vestre rommet i loftsetasjen, som er innredet med to enkeltsenger. Rommet er ikke måleverdig pga. lav himlingshøyde, og det er ikke godkjent for varig opphold.



Det sør-østre rommet i loftsetasjen er også innredet med to enkeltsenger, og har i tillegg utgang til en overbygd veranda med et gulvareal på ca. 6 m². Rommet er ikke måleverdig pga. lav himlingshøyde, og det er ikke godkjent for varig opphold.



Pent bad med flislagte gulv- og vegger, med varmekabler i gulvet. Badet er innredet med servant som er nedfelt i innredning, et belyst speil, dusjkabinett og frittstående toalett. Opplegg for vaskemaskin, og ventilasjon via elektrisk vifte på vegg.



Bad.





Veranda, loftsetasje.



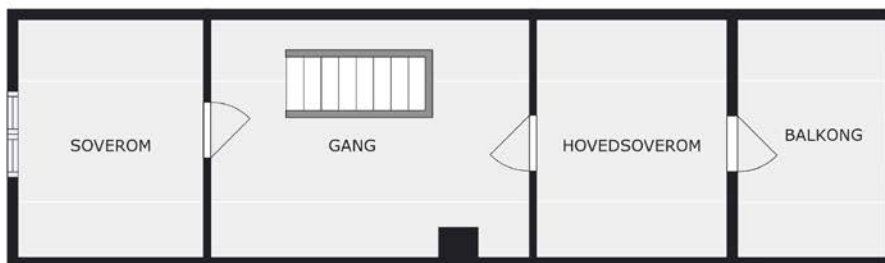
Flott utsyn mot skogkledde åser og fjell fra verandaen i loftetasjen.





Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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



Tomten har godt med boltreplass og god plass for parkering - både i innkjøringen og i garasje.



I horisonten ser man noen av de flere toppene i området. Til venstre ses Skjæråsen, og den snøkleddde toppen til høyre er Lyngåsen.



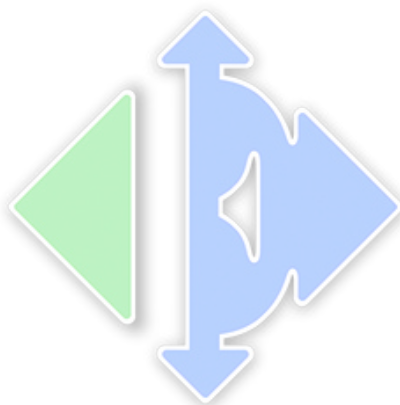
Hytta sett fra nord-vest. Sporene vitner om at det er flere enn bare fotografen som har vært her.



Eiendommen ligger i naturskjønne omgivelser i Trysil-Knuts fjellverden. Området er kjent for sine gode langrennsløyper som tar deg gjennom skog og opp til snaufjellet med et fantastisk skue utover Innlandets vakre fjellområder.

Vedlegg

Tilstandsrapport for fritidsbolig
Trysilknuts fjellsenter 45
2430 Jordet



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Sondre Lillebo

Dato: 06/03/2024

Knettmovegen 8
 Nybergsund 2422
 92826392
 sondre@bmsl.no



Byggmester
 Sondre Lillebo AS



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 taksmenn. 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 taksmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om taksmannens 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 taksmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på taksmannens 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:51, Bnr: 631
Hjemmelshaver:	Yngve Moen
Tomt:	1 057 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei.
Adkomst:	Adkomst via felles privat veg.
Vann:	Privat vann fra felles vannverk.
Avløp:	Felles avløpssystem på hytteområde.
Regulering:	Området er regulert for fritidsbebyggelse.
Offentl. avg. pr. år:	Ikke opplyst om.
Forsikringsforhold:	Opplyst forsikret i Fremtind.
Ligningsverdi:	1 779 000,-
Byggeår:	2014

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	26.02.2024
Forutsetninger (hindringer):	Fritidsboligen ble kontrollert i dagslys. Møbler og inventar ble ikke flyttet på under befaringen. På befaringsdagen var det snø rundt fritidsboligen, samt på taket, terrasser og på uteområdet.
Oppdragsgiver:	Yngve Moen.
Tilstede under befaringen:	Yngve Moen.
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3.

OM TOMTEN:

Tomt med gode solforhold i flatt terreng.
På befaringsdagen var tomten og uteområde tildekket med snø.

OM BYGGEMETODEN:

Fritidsbolig oppført på støpt plate mot grunn med ringmurselementer.
Yttervegger av bindingsverk, utvendig kledd med stående og liggende trekledning.
Etasjeskille av trekonstruksjoner.
Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takshingel.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for store bygningsmessige strakstiltak ut over normalt vedlikehold. For øvrig vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:

Oppvarming:
Lukket vedovn i stue, med brannplate på gulv.
Luft-til-luft varmepumpe i stue.
Elektriske varmekabler i entré og på bad.
Det er ikke opplyst om at varmekildene ikke fungerer som de skal.

Romhøyde:

Romhøyde er målt på tilfeldige tilgjengelige overflater på rommene, om annet ikke er beskrevet.

1. etasje:

Ca. 2380 mm.

Ca. 2410 mm på bad. Takhøyde er målt fremfor dusjkabinett.

2. etasje:

Ca. 1930 mm. Takhøyde er målt på det høyeste i rommet. Rommet har skrå himling på grunn av takkonstruksjonens oppbygging.

Avvik på gulv:

Alle rom er kontrollert for retningsavvik på tilfeldige tilgjengelige overflater.

Avviket er kontrollert per rom.

1. etasje:

1 mm avvik i entré.

8 mm avvik i soverom mot sørvest.

2 mm avvik i soverom mot sørøst.

6 mm avvik i stue.

4 mm avvik i gang.

2 mm avvik i kjøkken.

Bod under trapp er ikke kontrollert.

2. etasje:

10 mm avvik i gang/ trapperom.

20 mm avvik i soverom mot sør.

7 mm avvik i soverom mot nord.

DOKUMENTKONTROLL:

Det er fremlagt fra megler:

- Godkjente tegninger.
- Egenerklæringsskjema.
- Tilsynsrapport på fyringsanlegget, datert den 27.03.2023.
- Ferdigattest, datert den 06.01.2015.
- Kommunale planopplysninger.

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

1. etasje: Fliser i entré, kjøkken og på bad. Belegg på bod under trapp. Laminat på soverom. Parkett på stue.

2. etasje: Laminat på alle gulvoverflater.

Vegger:

1. etasje: Fliser på bad. Trepanel på øvrige veggoverflater. Bod under trapp har ikke kledning på delevegg mot gang.

2. etasje: Trepanel på alle veggoverflater.

Himling:

1. etasje: Trepanel i alle himlinger.

2. etasje: Trepanel i alle himlinger.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser at det ble oppført en frittstående garasje i 2015. Det ble ikke opplyst om andre vesentlige endringer, utover normalt vedlikehold.

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 ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling 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 små arealavvik for rapporter utført mellom Oktober 2023 og Juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1. etasje	64 m²	12 m²		52 m²	63 m²	13 m²
2. etasje				6 m²		
SUM BYGNING	64 m²	12 m²		58 m²	63 m²	13 m²
SUM BRA	76 m²					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1. etasje		33 m²				33 m²
SUM BYGNING		33 m²				33 m²
SUM BRA	33 m²					

AREAL UTHUS/ANNEKS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

1. etasje: Entré, stue, kjøkken, to soverom og bad.

BRA-e:

1. etasje: Bod med utvendig tilkomst.

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser.

Det er bruken på befaringsdagen som definerer P-Rom og S-Rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen.

Arealmåling er utført iht. NS 3940:2023. Denne standarden er nylig utgitt og det er ikke blitt utarbeidet noen veiledning til standarden, avvik kan forekomme.

Deler av bod under trapp har ikke målbart bruksareal, grunnet takhøyde under 1900 mm. Ikke målbart areal i bod under trapp er ca. 1 m².

2. etasje har ikke målbart bruksareal grunnet for lite areal med takhøyde over 1900 mm. Takhøyde er kontrollert ved stikkprøver, og enkelte områder kan ha målbart bruksareal grunnet noe varierende takhøyde. 2. etasje har et totalt gulvareal på ca. 30 m².

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Bad:

Veggmontert innredning skuffer, og heldekkende servant. Ett-greps blandebatteri og avløpsrør i plast.

Rommet inneholder:

- Dusjkabinett.
- Gulvmontert toalett.
- Opplegg for vaskemaskin.
- Avtrekksvifte i vegg.
- Speil på vegg med lys.

Merknader:

Innredningen fremstår som i normal stand, med normal bruksslitasje.

Toalettsete har sprekk, og må skiftes ut.

Bod under trapp

Plassbygde hyller.

Rommet inneholder:

- Stoppekran.
- Varmtvannsbereder.
- Fordelingsstokk for forbruksvann.
- Sikringsskap.
- Sluk i gulv.

ANDRE MERKNADER:

Brannsikkerhet:

Det ble påvist en brannvarsler i gang i 1. etasje. 2. etasje hadde på befaringsdagen ingen brannvarsler. Brannvarslerne ble ikke funksjonstestet.

Etter dagens krav skal det være minst en brannvarsler i hver etasje.

Brannslukningsapparat med pulver plassert i bod under trapp, med ukjent produksjonsår. Brannslukningsapparat med pulver har en levetid på 10 år.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en bygmester 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:

Sondre Lillebo

Bygg-/tømrermester og takstmann

06/03/2024



Sondre Lillebo

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

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

Grunnmur av ringmurselementer, og støpt plate mot grunn.

Punkter av betong og lettklinkerblokker som fundamentering av inntilbygget bod.

Merknader: 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.

Ifølge NGU (Norges Geologiske Undersøkelse) består byggegrunn av morenemateriale, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Fritidsboligen har ikke krypekjeller.

Merknader:

TG iu 1.3 Drenering

Terrengfall fra bygningen er ikke vurdert, da terrenget rundt boligen var delvis tildekket med snø.

Merknader: Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på konstruksjonen. Det anbefales minimum fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen (ca. 2 cm fall per meter).

TG iu 1.4 Støttemurer

Fritidsboligen har ingen påviste støttemurer.

Merknader:

2. Yttervegger**TG 1** 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 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.

Yttervegger av bindingsverk, utvendig kledd med stående og liggende trekledning.

Deler av ytterveggene var ikke tilgjengelig, på grunn av snøforholdene på befaringsdagen.

Merknader: Ytterveggene fremstår som stabile på befaringstidspunktet.

Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da dette er en lukket konstruksjon. For inspeksjon av veggkonstruksjonen kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Det ble påvist luftespalte i nedkant av ytterkledningen på kontrollerte områder med musetetting. Hvordan luftingen bak ytterkledningen er ellers kan ikke kontrolleres uten at ytterkledningen demonteres.

Anbefalt intervall for maling av fasader er ca. 10 år.

Forventet levetid på ytterkledning av tre er ca. 50 år.

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:

Fritidsboligen har vinduer fra 2014, med to-lags glass.

Ytterdører:

Inngangsdør i tett utførelse, fra 2014.

Verandadør i 2. etasje med glassfelt, fra 2014.

Terrassedør i 1. etasje med glassfelt, fra 2014.

Alle åpningsbare vinduer og dører ble funksjonstestet på befaringsdagen.

Forventet levetid for vinduer og ytterdører i tre er ca. 40 år.

Merknader:

Vinduer:

Vindu på kjøkken har mindre utvendige skader.

Øvrige vinduer fremstår som i god stand, med normal bruksslitasje.

Ytterdører:

Ytterdører fremstår som i normal stand, med normal bruksslitasje, riper og hakk forekommer.

Ytterdører har ikke beslag i underkant.

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

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 utvendig fra bakkeplan, og fra inne på tilgjengelig blindloft bak knevegg.

Merknader: Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen.

På befaringsdagen kan det se ut som om et søylepunkt mot sørøst må justeres noe, da det kan se ut til at drageren som understøttes av søylen ikke ligger i vater. Hjemmelshaver opplyser at søylepunkt alltid har hatt mindre justeringsbehov, og at tilstanden er stabil.

Det kunne ikke påvises fuktskjolder eller andre tegn på utettheter på befaringsdagen.

Lufting av takkonstruksjon via luftespalte i raft, og via veggventiler til blindloft.

Luftespalte i raft har skader på fluenetting. Fluenettingen bør skiftes ut.

TG iu 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 2014

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taktekking med takshingel.

Taket var tildekket med snø på befaringsdagen, og lot seg ikke kontrolleres.

Merknader: Det ble ikke påvist utettheter eller lekkasjer på befaringstidspunktet.

Vindskier har vedlikeholdsbehov.

Forventet levetid for takshingel er ca. 25 år.

TG 2 4.3 Renner, nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av metall.

Merknader: På befaringsdagen ble det påvist deformasjoner på takrenne over inntilbygget bod.

Hjemmelshaver opplyser at det er montert takstige til pipe.

5. Loft

TG 1 5.1 Innvendig Loft

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploth.

Det er ikke påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Fritidsboligen har innredet loft med gang/ trapperom og to soverom.

Merknader: Blindloft bak knevegger er kun tilgjengelig langs vestfasaden via kottdør på soverom mot nordvest. Det anbefales at det monteres kottdør til blindloft bak knevegger langs østfasaden også, for innvendig inspeksjon av blindloft. Blindloft er ventilert via veggventiler i gavlvegger.

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

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

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Fritidsboligen har en overbygget veranda i 2. etasje på ca. 6 m², og terrasse på ca. 52 m² på bakkeplan, hvor ca. 15 m² er overbygget med tak.

Veranda er oppført i impregnert treverk, med rekkverk av stående rekkverksbord.

Merknader: Veranda i 2 etasje fremstår som stabil og i god stand på befaringsdagen.

Terrasse er ikke kontrollert, grunnet snøforholdene på befaringsdagen.

7. Piper og ildsteder

TG 1 7.1 Piper og ildsteder

Fritidsboligen har en skorstein, med ett tilkoblet ildsted i stue.

Merknader: Skorstein oppført som elementskorstein med sotluke plassert i entré.

I stuen er det plassert en eldre vedovn fra Kværner Ovnstøperi. Gjeldende regelverk på oppføringstidspunktet tillater i utgangspunktet ikke installasjon av eldre, ikke-rentbrennende vedovner. Det anbefales at lokale brannforbyggere kontaktes for ytterligere informasjon.

Det ble påvist en mindre sprekk i en innvendig plate i ildstedet.

Det er fremlagt en rapport etter tilsyn på fyringsanlegget, dater den 27.03.2023, uten registrerte avvik.

8. Etasjeskillere

TG 2 8.1 Etasjeskillere

Etasjeskille av trekonstruksjoner 2. etasje. Gulv mot grunn av betong i 1. etasje.

Merknader: Etasjeskillere virket stabile på befaringsdagen.
Det ble påvist knirk i gulv på enkelte steder, samt retningsavvik.

Største retningsavvik per rom ble påvist i innredet soverom mot sør i 2. etasje, og ble målt til 20 mm avvik. Øvrige retningsavvik er beskrevet under ANNET, lenger fremme i rapporten.

Enkelte rom er ikke fullstendig kontrollert grunnet rommets møblering, større avvik kan forekomme.

Totalt avvik inntil 15 mm per rom gir tilstandsgrad 1.

Totalt avvik over 15 mm per rom gir tilstandsgrad 2.

Totalt avvik over 30 mm per rom gir tilstandsgrad 3.

Etasjeskille i 2. etasje vurderes til tilstandsgrad 2 på bakgrunn av målte verdier.

Gulv mot grunn av betong i 1. etasje vurderes til tilstandsgrad 1 på bakgrunn av målte verdier.

9. Rom under terreng

10. Våtrom

10.1 Bad

TG 1 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 bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Overflate av fliser på vegger. Trepanel i himling.

Merknader: Overflatene fremstår som hele, og i god stand på befaringsdagen.
Våtrommet har mekanisk avtrekk i yttervegg.

TG 2 10.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Overflater av fliser på gulv.

Merknader: På befaringsdagen ble det påvist enkelte fliser med bom/ hulrom under seg, det kunne ikke påvises sprekker i fugemasse eller helt løse fliser.

Påvist lokalt fall rundt sluk under dusjkabinett, men ikke nok til å tilfredsstillende forskriftskravet på oppføringstidspunktet. Gulvet utenfor dusjsonen er tilnærmet flatt og vil ikke nødvendigvis lede eventuelt lekkasjevann fra toalett, vaskemaskin eller vask til sluk.

Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på utførelse av membran, og det er usikkert hvordan membranen er løst ved dørterskel. Om membranen er ført opp under dørterskel, vil det være tilfredsstillende høydeforskjell fra sluk til topp membran. Om membran ikke er ført opp på dørterskel, er det ikke tilfredsstillende høydeforskjell fra sluk til topp membran. Det anbefales at dette kontrolleres ytterligere.

Om dusjkabinettet skiftes ut med dusjdører, må det påregnes at vannsøl utenfor dusjdørene ikke føres til sluk, og blir liggende på gulvet.

TG 1 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2014

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.

Sluk og klemring av plast med synlig slukmansjett under klemring.

Merknader: Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid.

Sluket er plassert under dusjkabinettet, og for å rengjøre sluket må dusjkabinettet flyttes.

Det ble boret hull fra tilstøtende rom bak våtsonen og kontrollert med fuktmåler, uten påviste høye verdier.

Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på de utførte våtromsarbeidene. Det anbefales at det fremskaffes dokumentasjon på utførelse.

Forventet levetid for membran under fliser er ca. 20 år.

11. Kjøkken

11.1 Kjøkken

TG 1 11.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra ca. 2014

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.

Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate i laminat.

Oppvaskkum i metall med ett-greps blandebatteri og avløpsrør i plast.

Integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og mikrobølgeovn. Frittstående kjø- og fryseskap.

Merknader: Innredningen fremstår som i god stand, kun med mindre justeringsbehov, og enkelte bruksmerker.

Påvist komfyrvakt over platetopp og lekkasjeføler under innredning.

Ventilator over platetopp med avkast ført ut av bygget.

Det ble søkt etter fukt ved oppvaskbenk, oppvaskmaskin og tilstøtende vegg, uten påviste forhøyede verdier.

12. Andre rom

TG 2 12.1 Andre rom

Andre rom som soverom, bod, stue, gang og entré, fremstår som i god stand.

Det er påvist noe bruksmerker og riper/ hakk i overflater.

Merknader:

Merknader ved gulv:

Det ble påvist en del fliser med bom/ hulrom under seg i entré. Det kunne ikke påvises sprekker i fugemasse.

Hjemmelshaver opplyser at tilstanden på fliser i entré har vært stabil, og at avviket ikke har noen praktisk betydning.

Overflater av laminat og parkett har normal bruksslitasje, alder tatt i betraktning.

I gang/ trapperom i 2. etasje ble det påvist glippe mellom gulvlist og gulv ved skorstein.

Merknader ved vegger:

Overflater med normal bruksslitasje, enkelte riper og hakk forekommer.

Det mangler noe overflatebehandling på enkelte vegger og gulvlist.

Merknader ved himling:

Overflater med normal bruksslitasje, enkelte riper og hakk forekommer.

13. VVS**TG 1** 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. 2014

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Vannrør:

Vannrør i hovedsak av rør-i-rør system med samlestock plassert på bod under trapp.

Stoppekran er plassert i bod under trapp.

Enkelte kobberør i kjøkken og bod under trapp, blant annet i forbindelse med tilkobling av varmtvannsbereder og utekran.

Avløpsrør:

Avløpsrør i plast.

Merknader:

Vannrør:

Det ble ikke påvist utettheter eller lekkasjer på befaringsstidspunktet.

Stoppekran er funksjonstestet og fungerte på befaringsstidspunktet.

Eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør systemet, føres ut på gulvet på bod under trapp, og til sluk.

Vanntrykk er testet i kjøkken og på bad, og opplevdes tilfredsstillende på befaringsdagen.

Stoppekran er ikke merket.

Avløpsrør:

Det ble ikke påvist utettheter eller lekkasjer på befaringsstidspunktet.

Stakeluke ble ikke lokalisert, ukjent plassering. Lufting av avløp via vakuumventil plassert på blindloft, under isolasjon.

Avløpskapasiteten er testet på kjøkken og på bad, vurderes som tilfredsstillende.

På befaringsdagen var det noe avløpslukt på badet. Hjemmelshaver opplyser at det er lenge siden fritidsboligen sist ble brukt, og sluket hadde tørket ut. Hjemmelshaver opplyser at det ikke vanligvis er noe problem med lukt fra avløpsanlegget.

Utvendige vann- og avløpsanlegg er ikke vurdert.

TG 1 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 2014

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på ca. 194 liter, plassert i bod under trapp.

Merknader: Varmtvannsberederen er plassert i rom med sluk.

Det er ikke opplyst om at varmtvannsberederen ikke fungerer som den skal.

Forventet levetid for varmtvannsbereder er ca. 20 år.

Ingen 13.3 Vannbåren varme

Fritidsboligen har ikke vannbåren varme.

Merknader:

Ingen

13.4 Varmesentraler

Fritidsboligen har ingen varmesentraler.

Merknader:**TG 1** 13.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Fritidsboligen ventileres via lufteventiler i vinduer, og mekanisk avtrekk på kjøkken og bad.

Merknader: På befaringsdagen var flere ventiler i vinduer tettet igjen. Det anbefales at disse holdes åpne hele året. Det anbefales også at det etableres egne veggventiler i alle oppholdsrom, for å bedre ventilasjonsmuligheten.

Ingen

13.6 Toalettrom

Fritidsboligen har ikke eget toalettrom.

Merknader:**14. Garasje – uthus****TG 2** 14.1 Garasje – uthus

Garasje oppført på støpt plate av betong, med ringmur av lettklinkerblokker.

Yttervegger oppført i bindingsverk, utvendig kledd med stående trekledning.

Saltak av trekonstruksjoner, utvendig tekket med takshingel.

Garasjeveggene har ikke innvendig kledning.

Takrenner og nedløp i metall.

Ytterdør i tre, vindu med enkle glass.

Motorisert leddport.

Garasjen har innlagt strøm.

Merknader: Garasjen fremstår som stabil på befaringsdagen, uten store påviste skader med behov for umiddelbar utbedring.

Betonggulvet og ringmuren i garasjen har sprekker. Hjemmelshaver opplyser at sprekke i gulv og ringmur er fra byggeår, og har ikke utviklet seg ytterligere.

Nedløpsrør har skader etter frostspreng.

Ytterdør er ikke funksjonstestet, på grunn av store snømengder utenfor døren.

15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**TG 2** 15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det elektriske anlegget ble installert ca. 2014

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 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 ikke samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer, overspenningsvern og hovedsikring på 40 A, plassert i bod under trapp.
Ledningsnett av skjult anlegg, åpent elektrisk anlegg i garasje.

Merknader: Det er fremlagt samsvarserklæringer fra da fritidsboligen ble oppført, datert den 08.04.2014.
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring vedrørende installasjon av garasje oppført etter fritidsboligen.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema 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 bygget.

Innvendige rekkverk og håndrekk er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

TILLEGGSSOPPLYSNINGER:

Egenerklæringsskjema er mottatt og gjennomgått på befaringsdagen den 26.02.2024.

Det er fremlagt godkjente tegninger fra megler. Tegningene stemmer ikke overens med dagens bruk:

- Tegningen er speilvendt i forhold til slik fritidsboligen er.
- Fritidsboligen har en inntilbygget vedbod/ liten garasje mot nordvest, som ikke er inntegnet på plantegningen.
- På godkjente tegninger er 2. etasje ikke oppdelt med flere rom, slik fritidsboligen er i dag.
- Størrelse og antall vinduer stemmer ikke overens med fremlagt tegninger.

Det er ikke fremlagt noe tegninger på garasjen som ble oppført i 2015.

Innredede soverom i 2. etasje, tilfredsstillende ikke kravene til rom for varig opphold på grunn av for lav takhøyde.

Opplysninger om utvendige vann- og avløpsanlegg, forsikringsforhold, ligningsverdi og adkomstvei er opplyst av hjemmelshaver.

Det er ikke opplyst noe om årlige kostnader til vann- og avløp, eller andre årlige kostnader.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Det anbefales at yttertak, takrenner, terrengforhold og utvendig kledning kontrolleres ytterligere, da disse bygningsdelene ikke ble fullstendig kontrollert på befaringsdagen, grunnet snøforholdene.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
4.3	Renner, nedløp og beslag
	TG2 settes på bakgrunn av deformasjoner på takrenne over inntilbygget bod.
8.1	Etasjeskillere
	TG2 settes på bakgrunn av påviste retningsavvik i innredet soverom mot sør i 2. etasje.
10.1.2	Bad Overflate gulv
	TG2 settes på bakgrunn av påviste fliser med bom/ hulrom, samt usikkerhet rundt membranløsning ved dørterskel og ikke tilfredsstillende fall på gulv.
12.1	Andre rom
	TG2 settes på bakgrunn av påvist bom/ hulrom under fliser i entré.
14.1	Garasje – uthus
	TG2 settes på bakgrunn av sprekker i betonggulv og ringmur, samt frostskaader på nedløp.
15.1	Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
	TG2 settes på bakgrunn av manglende samsvarserklæring på installasjon av garasje.

Bilder tilstandsgrad 2 TG2



4.3 Renner, nedløp og beslag

TG2 settes på bakgrunn av deformasjoner på takrenne over inntilbygget bod.

Bilde viser deformasjon av takrenne over inntilbygget bod.



10.1.2 Bad Overflate gulv

TG2 settes på bakgrunn av påviste fliser med bom/ hulrom, samt usikkerhet rundt membranløsning ved dørterskel og ikke tilfredsstillende fall på gulv.

Bilde viser eksempel på flis med bom/ hulrom under seg.



10.1.2 Bad Overflate gulv

TG2 settes på bakgrunn av påviste fliser med bom/ hulrom, samt usikkerhet rundt membranløsning ved dørterskel og ikke tilfredsstillende fall på gulv

Bilde viser hvor det er usikkerhet om membran er trukket opp bak eikelist, og opp til dørterskel.



14.1 Garasje – uthus

TG2 settes på bakgrunn av sprekker i betonggulv og ringmur, samt frostskader på nedløp.

Bilde viser sprekk i garasjegelvet.



14.1 Garasje – uthus

TG2 settes på bakgrunn av sprekker i betonggulv og ringmur, samt frostskader på nedløp.

Bilde viser forstsprengt nedløp på garasje.

Bilder av diverse merknader



Eksempel på noe manglende overflatebehandling.

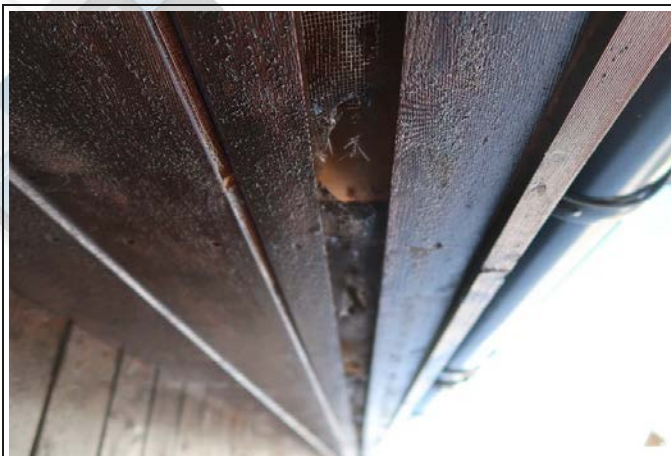
Bilde er tatt på soverom mot nordvest



Eksempel på bruksmerke på kjøkkeninnredning.



Mellomrom mellom gulvlist og gulv i gang/trapperom i 2. etasje.



Eksempel på skadet fluenetting i luftespalte ved raft.



Mindre lokal utvendig skade på kjøkkenvindu.



Bilde viser søyle med mindre justeringsbehov.
Takrenne har motfall mot vindskie.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Aktiv Eiendomsmegling Elverum	Oppdragsnr.	1211240103
Adresse	Trysilknuts Fjellsenter 45		
Postnr.	2430	Sted	Jordet
Er det dødsbo? ☐ Nei ☐ Ja			
Salg ved fullmakt? ☐ Nei ☐ Ja			
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☐ Ja			
Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig			
Når kjøpte du boligen? 20.06.2014 Hvor lenge har du bodd i boligen? 9 År 1 Mnd			
Har du bodd boligen siste 12 mnd? ☐ Nei ☒ Ja			
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring? Fremtind			
Polise/avtalenr.			
Selger 1 Fornavn Yngve		Etternavn Moen	
Selger 2 Fornavn		Etternavn	

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt ellersoppkader?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:
Beskrivelse
- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse
- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.5 Er forholdet byggemeldt? ☐ Nei ☐ Ja
3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppgjør):

1

4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

9. Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

10.1 Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

2

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi
19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
22. 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)? Hvis ja, redegjør:
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
25. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
26. Kjenner du til om det er/har vært skjeeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

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 selskapet 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 forsikringselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppdragsoppdrag):

3

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

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

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

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

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

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

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. 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 å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato 20.02.24

Sted Elverum

Signatur selger 1:

Vingve Nam

Signatur selger 2:

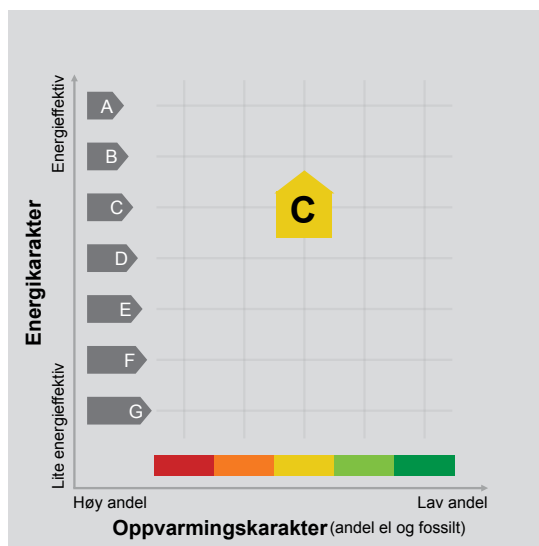
Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

4

ENERGIATTEST

Adresse	Trysilknuts fjellsenter 45
Postnummer	2430
Sted	JORDET
Kommunenavn	Trysil
Gårdsnummer	51
Bruksnummer	631
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300345040
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	08efe301-0a15-4122-83ea-d85c88f0cd4a
Dato	13.03.2024



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

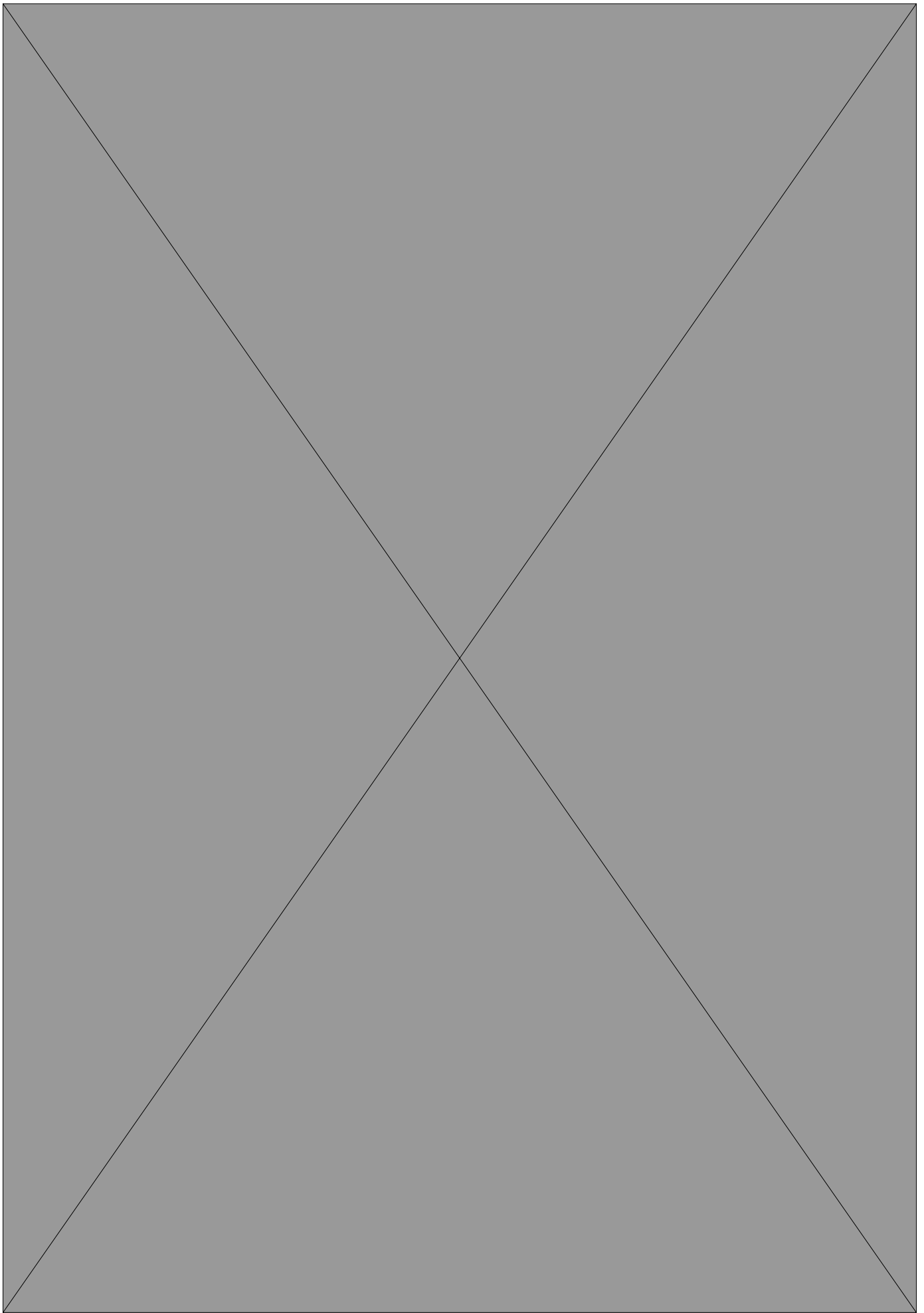
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

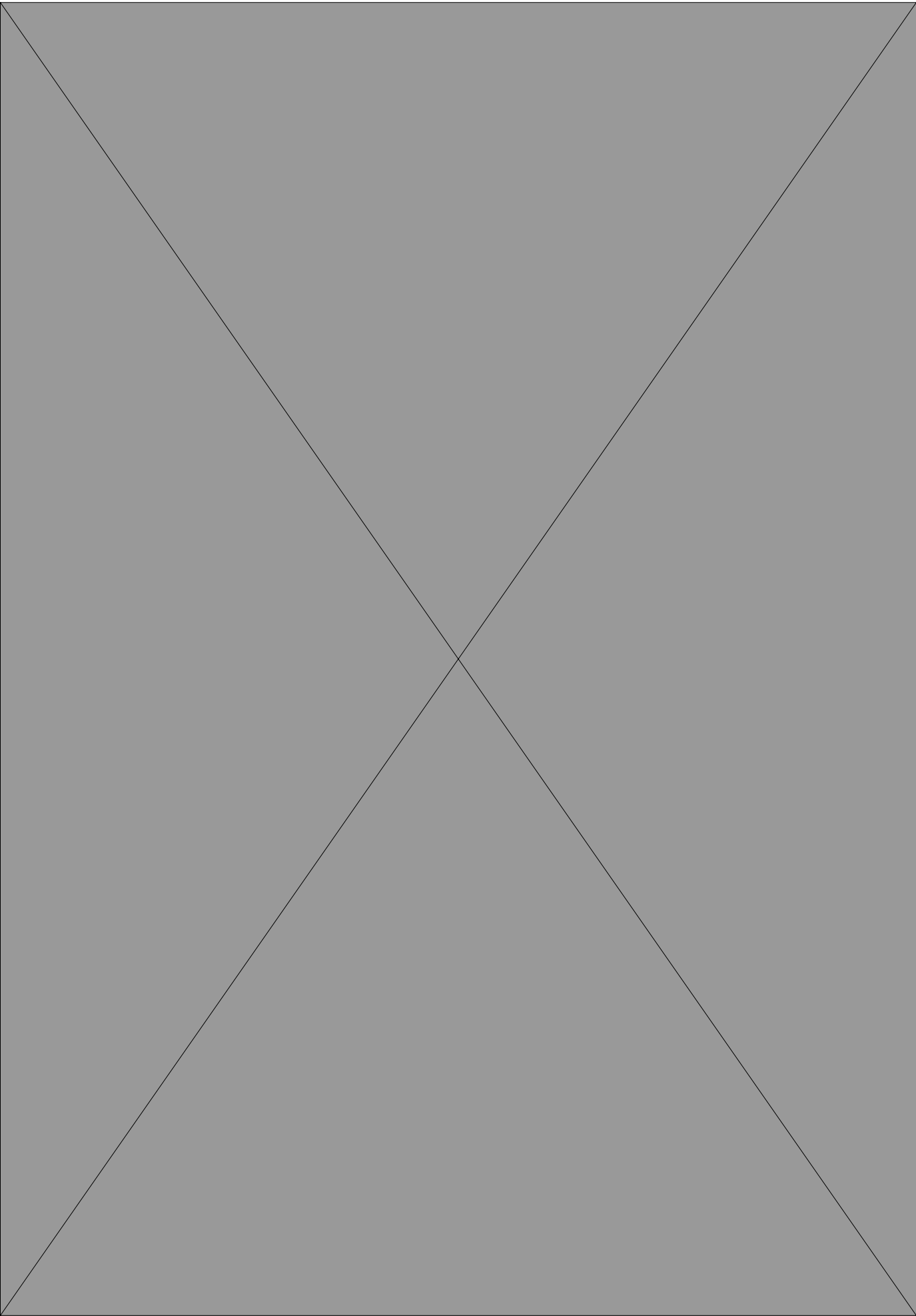
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.







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 eieendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte 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. FASTMONTERTE 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”

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 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


Rett 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 salgsoppgaven. 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 risikopplysninger 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 boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



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 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.

For eiendommen:

Adresse: Trysilknuts fjellsenter 45
2430 JORDET**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Åste Christine Gjermunds**Oppdragsnummer:** 1211240103**Telefon:** 941 78 482
E-post: aste.gjermunds@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 viderefremidlet 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:

14.03.2024

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