

Kvernmosætervegen 689, 2423 ØSTBY

**Solrik og skjermet fritidseiendom
bebygget med en koselig hytte,
anneks og uthus/vedbod. Flott
natur og gode turområder!**



aktiv.



Eiendomsmegler

Line M Strøm

Mobil 970 94 147

E-post line.strom@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Elverum

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 990 000,-
Omkostn.: Kr 43 890,-
Total ink omk.: Kr 1 033 890,-
Selger: Ole Einar Løken

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1976
BRA-i/BRA Total: 51/67 m²
Tomtstr.: 1601 m²
Gnr./bnr. Gnr. 37, bnr. 463. Gnr. 37, bnr. 550

Oppdragsnr.: 1211240208

Ditt nye fristed?

Velkommen til Kvernmosætervegen 689!

En solrik og skjermet fritidseiendom som er bebygd med en koselig hytte fra 1976, samt et anneks på 12m² og et uthus/vedbod fra ca. 2015. Hytta har blitt jevnlig vedlikeholdt med bla. nytt yttertak og enkelte nye vinduer/dører i 2009, nye terrasser i 2009 og 2016 m.m. Innvendig er overflater pusset opp i 2009, nytt kjøkken fra 2016 og oppussing av hygierom i 2021. Store og solrike terrasse på totalt 69m² orientert mot syd.

Eiendommen ligger ca. 604 moh. øst i Trysil kommune. Området er ca. 5 min biltur vest for Østby som igjen ligger ca. 15 min øst for Trysil sentrum. Flott natur og gode turområder ligger klare til å bli utforsket og utnyttet. Om det så er jakt og fiske eller ski/fottur må dette være det perfekte stedet for friluftsliv og utfoldelse.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	14
Plantegning	26
Tilstandsrapport	28
Hytteprofil	49
Budskjema	58

Om eiendommen

Om boligen

Arealer totalt

BRA - i: 51 m²

BRA - e: 16 m²

BRA totalt: 67 m²

TBA: 69 m²

Fritidsbolig

1. etasje

BRA-i: 51 m²

TBA: 69 m²

Anneks

1. etasje

BRA-e: 12 m²

Uthus/vedbod

1. etasje

BRA-e: 4 m²

Ikke målbare arealer

Bod/ vedbod i fritidsboligen har ikke målbart bruksareal, på grunn av lav himlingshøyde. Bod/ vedbod har et gulvareal på ca. 5 m².

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 1 601m². Tomt i lett hellende terreng. Tomten er opparbeidet med gruset tilkomstvei og stor terrasse. Forøvrig naturtomt med lyng og busker.

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 ca. 604 moh. øst i Trysil kommune. Området er ca. 5 min biltur vest for Østby som igjen ligger ca. 15 min øst for Trysil sentrum. Her finner man et

åpent landskap med gode solforhold og utsikt. Gode turforhold både til fots, på ski og sykkel. Kort vei til alpinanleggene i Trysilfjellet og Sälen.

I nærheten av hytten ligger det fine fiskedammer og det er også gode muligheter for jakt. Hytteeiere prioriteres ved tildeling av jaktkort i et ca. 23.000 mål stort, tilstøtende jaktterreng. På Østby finnes butikk og hotell med restaurant.

Bygningssakkyndig

Byggmester Sondre Lillebo AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fritidsbolig oppført på grunnmur av gråsteinsmur. Enkelte punkter av gråstein og lettklinkerblokker under fritidsboligen. Isolert bjelkelag av trekonstruksjoner, med stubbloftsplater mot krypekjeller. Yttervegger av bindingsverk, utvendig kledd med stående trekledning. Saltak av trekonstruksjoner, tekket med yttertak av takplater av stål.

Anneks oppført i ca. 2015:

Anneks oppført på pilarer av lettklinkerblokker, fundamentert på fundament av betong. Bjelkelag av trekonstruksjoner, opplyst isolert. Yttervegger av lafteplank, innvendig etterisolert. Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takplater av stål. Vindu og ytterdør med enkle glass. Solcelleanlegg, med ett stykk batteri. Ikke funksjonstestet.

Merknader: Annekset har ett rom, innredet med køyeseng og sittegruppe.

Oppdragsgiver opplyser at annekset er forsterket og tilleggsisolert for å tåle helårsbruk. Vindu og ytterdør har ikke beslag over eller under. Utvendige overflater har vedlikeholdsbehov. Vindu og ytterdør har justerings- og vedlikeholdsbehov. 230 V strømtilførsel via skjøteledning fra fritidsbolig. Strøm via skjøteledning er ingen godkjent varig løsning for strømtilførsel. Annekset har ikke takrenner.

Uthus/ vedbod oppført i ca. 2015:

Uthus/ vedbod oppført på punkter av lettklinkerblokker mot terreng. Bjelkelag av trekonstruksjoner. Yttervegger av lafteplank. Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takplater av stål. Plassbygget dør/ port i tre.

Merknader: Uthus/ vedbod er uisolert. Utvendige overflater har vedlikeholdsbehov.

Dør/ port har vedlikeholds- og justeringsbehov. Innvendige overflater har en del bruksslitasje. Uthus/ vedbod har ikke takrenner.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport 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:

- * Krypekjeller: TG2 settes på bakgrunn av utette stubbloftsplater og usikkerhet rundt øvrig tilstand på grunn av manglende tilkomstmulighet på befaringsdagen.
- * Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen): TG2 settes på bakgrunn av manglende snøfangere og takstige.
- * Balkonger, verandaer og lignende: TG2 settes på bakgrunn av begynnende fukt- og råteskader på rekkverk, samt for lavt rekkverk etter dagens krav.
- * Kjøkken: TG2 settes på bakgrunn av manglende avtrekk fra kjøkken. Øvrig innredning vurderes til TG1.
- * Ventilasjon: TG2 settes på bakgrunn av manglende avtrekksmulighet.

Det er gitt tilstandsgrad TG 3 (store eller alvorlige avvik) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

- * Vinduer og ytterdører: TG3 settes på bakgrunn av tilstanden på vinduet i bod/ vedbod, øvrige vinduer vurderes til tilstandsgrad 2. Prisvurdering gjelder utskifting av det ene vinduet i bod/ vedbod.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Eiendommen er en del av et dødsbo og selges via arvinger (eventuelt fullmektig). Egenerklæringsskjema er også utfylt/besvart av arvingene (eventuelt fullmektig). Utfyller har ikke bebodd eiendommen og har således ikke spesifikk kunnskap om denne. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Interessenter oppfordres til å foreta nøye undersøkelser av eiendommen, helst med bistand av bygningskyndig, før bud gis.

Innhold

Hytta inneholder:

1. etasje: Entré, kjøkken, stue, 2 soverom, hygienerom og bod/vedbod.

Eiendommen er også bebygd med et anneks på 12m² og uthus/vedbod på 4m².

Standard

Fritidsboligen fremstår som stabil og i normalt god stand, alder tatt i betraktning, men har noe vedlikeholdsbehov.

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 tilstandsrapporten.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Oppdragsgiver opplyser om følgende endringer etter byggeår:

Ca. 2022/23: Forlengelse av yttertak over inngangsparti.

Ca. 2021: Renovering av hygienerom.

Ca. 2016: Nye terrasser på terreng.

Ca. 2016: Nytt kjøkken og kjøkkengulv.

Ca. 2012: Nytt yttertak.

Ca. 2009: Ny veranda med tilkomst fra stue.

Ca. 2009: Byttet enkelte vinduer og ytterdører.

Ca. 2009: Renovering av innvendige overflater.

Parkering

Biloppstillingsplasser på egen gårdsplass.

Diverse

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert den 04.06.1991, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. Historisk sett har boliger normalt blitt kontrollert omtrent hvert 20. år. Neste kontroll kunne ha vært forventet i 2011.

Iht. opplysninger fra Midt-Hedmark Brann- og redningsvesen IKS er det ikke foretatt feiing/tilsyn av piper/ildsteder. Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Det er ikke montert takstige. Krav om takstige og eventuelt feieplattform (for skorsteiner høyere enn 120 cm) gjelder også for hytter/fritidseiendommer. Takstige skal enten være fastmontert eller det benyttes løs stige som hektes i fastmonterte kroker. Flere kommuner har unntak fra kravet om takstige, eller kan vurdere unntak fra kravet, i de tilfeller bygningene har torvtak alternativt shingel-/papptekking med takhelling på 22 grader eller mindre. Felles for begge er at gesimshøyde (avstand fra bakke til tak) ikke er høyere enn 3,5 m. Kjøper overtar ansvaret for ovennevnte.

Energi

Oppvarming

Oppvarming med ved og elektrisitet. Vedfyring med peisovn i stuen. Elektrisk oppvarming med panelovn på vegg i entré. Solcelleanlegg med ett stykk batteri montert på anneks.

Energikarakter

Energifarge

Rød

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 990 000

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr. 1 563,- for 2024.

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

* Eiendomsskatt fritidsbolig: Kr. 417,-

* Renovasjon hytte/fritid: Kr. 1 146,-

Størrelse på renovasjonsavgift avhenger av størrelse på dunk(er). Feie- og tilsynsgebyr avhenger av hvor mange pipeløp som må feies/inspiseres og faktureres etter utførelse. Det gjøres oppmerksom på at avgiftene normalt justeres/reguleres årlig.

Formuesverdi

Kr 181 443,- per 31.12.2022.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 37, bruksnummer 463 og gårdsnummer 37, bruksnummer 550 i Trysil kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Følgende tinglyste rettigheter (dokument) vil følge med eiendommen:

* Bestemmelse om veg, tinglyst den 24.02.1977 - Dokumentnr: 1217. Rettigheter hefter i: Gnr. 37, bnr. 50 i Trysil kommune. Salgsobjektet har rett til å bygge vei og til å grave vannledning over eiendommen gnr. 37, bnr. 50 i Trysil kommune.

* Bestemmelse om vannrett, tinglyst den 30.01.1997 - Dokumentnr: 468. Rettigheter hefter i: Gnr. 37, bnr. 50 i Trysil kommune. Bestemmelse om vannledning. Bestemmelse om vedlikehold. Vedr. TANGENKILDEN. Med flere bestemmelser.

** Diverse påtegning, tinglyst den 03.04.2006 - Dokumentnr: 185711. Vannretten utvides til å gjelde gnr. 24 bnr. 58 i Kvernmosætra.

Dokumentene kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

Ferdigattest/brukstillatelse

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

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

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen på hytta og annekset. Terrassen er i dag større enn hva tegningene viser, ellers synes innholdet i disse å være i samsvar med dagens bruk. Det er ikke mottatt tegninger på frittstående bod/uthus.

Avvik beskrevet ovenfor er å anse som lovlighetsmangler. Konsekvenser av lovlighetsmangler er at kommunen for eksempel kan gi pålegg om tilbakeføring. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst fra privat vei. Det er tinglyst rett til vei over gnr. 37, bnr. 50. Det må påregnes kostander til vedlikehold og brøyting av veien.

Vann hentes fra vannpost eller tas med. Gråvann fra vask og dusj til rør ned til bekk.

Salgsobjektet har tinglyst rett til å ta vann fra "Tangenkilden" som ligger på gnr. 37, bnr. 50 i Trysil kommune. Avtalen omfatter rett til å foreta nødvendige reparasjoner og vedlikehold av bua som er bygd over oppkommet, rett til å legge vannledning fra kilden samt foreta de nødvendige gravearbeider, reparasjoner og utbedringer for å holde vannforsyningen vedlike, samt rett til å sette opp gjerde rundt bua og kilden samt vedlikeholde dette.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Trysil kommune 2014-2025, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til nåværende fritidsbebyggelse.

Adgang til utleie

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. Eiendommen står i matrikkelen registrert med én bruksenhet.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene

kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysning 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

990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

24 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 990 000,00))

43 890,- (Omkostninger totalt)

1 033 890,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Betalingsbetingelser

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

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14.

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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt en fast provisjon på kr 49.000,- av salgssummen ved gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), oppgjørshonorar (kr 6.250,-), visningshonorar (kr 5.000,-), foto og markedsføring (kr 14.900,-) samt innhenting av opplysninger (kr 10.500,-). 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

Line M Strøm

Eiendomsmegler

line.strom@aktiv.no / Tlf: 970 94 147

Aktiv Eiendomsmegling Elverum AS,
Storgata 15, 2408 Elverum, Tlf: 624 31 420

Salgsoppgavedato

21.05.2024



Velkommen til Kvernmosætervegen 689!



En solrik og skjernet fritidseiendom som er bebygd med en koselig hytte fra 1950, samt et anneks på 12m² og et uthus/vedbod fra ca. 2015.



Når du entrer hytta kommer du inn i en praktisk gang med belegg på gulv og trepanel på veggene.



Fra entréen kommer du videre inn til kjøkkenet. Kjøkkenet ble oppgradert i ca. 2016 med nytt tregulv og ny kjøkkeninnredning.



Furu kjøkkeninnredning med profilerte fronter og heltre benkeplate med nedfelt kum. Kjøkkenet har ikke innlagt vann. Hvitevarene medfølger.



Stuen er det naturlige oppholdsrommet i hytta, og er et trivelig rom for både avkobling og hygge.



Stuen har tregulv og behandlet trepanel på veggene som gir en god og lun atmosfære.



Ved den store vindusflaten er det naturlig plass til et stort spisebord.



Som et fint midtpunkt i stuen har du en koselig peisovn som både gir god varme og bidrar til ekstra hygge på kaldere vinterdager.



Fra stuen har du utgang til en solrik sydvendt terrasse som var ny i ca. 2009.



Fra terrassen er det trapp ned til ny stor terrasseplattung som var ny i ca. 2016. Hytta har solrike terrasser på totalt 69m² orientert mot syd!



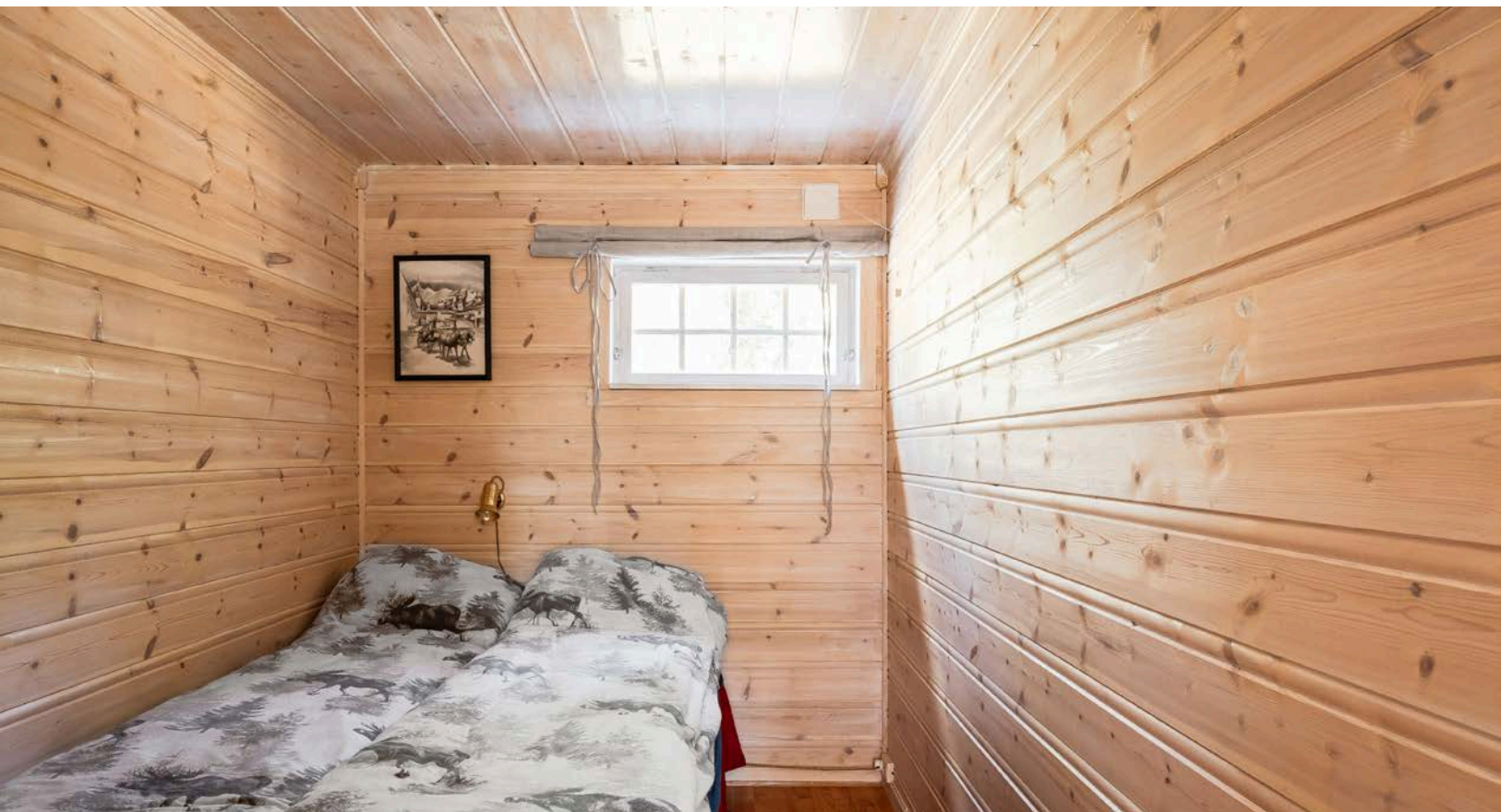
Stuen har vindusflater mot totalt 3 ulike himmelretninger som slipper inn fint lys.



Stuen er enkel å møblere med både sofagruppe, spisebord og annet ønskelig møblement.



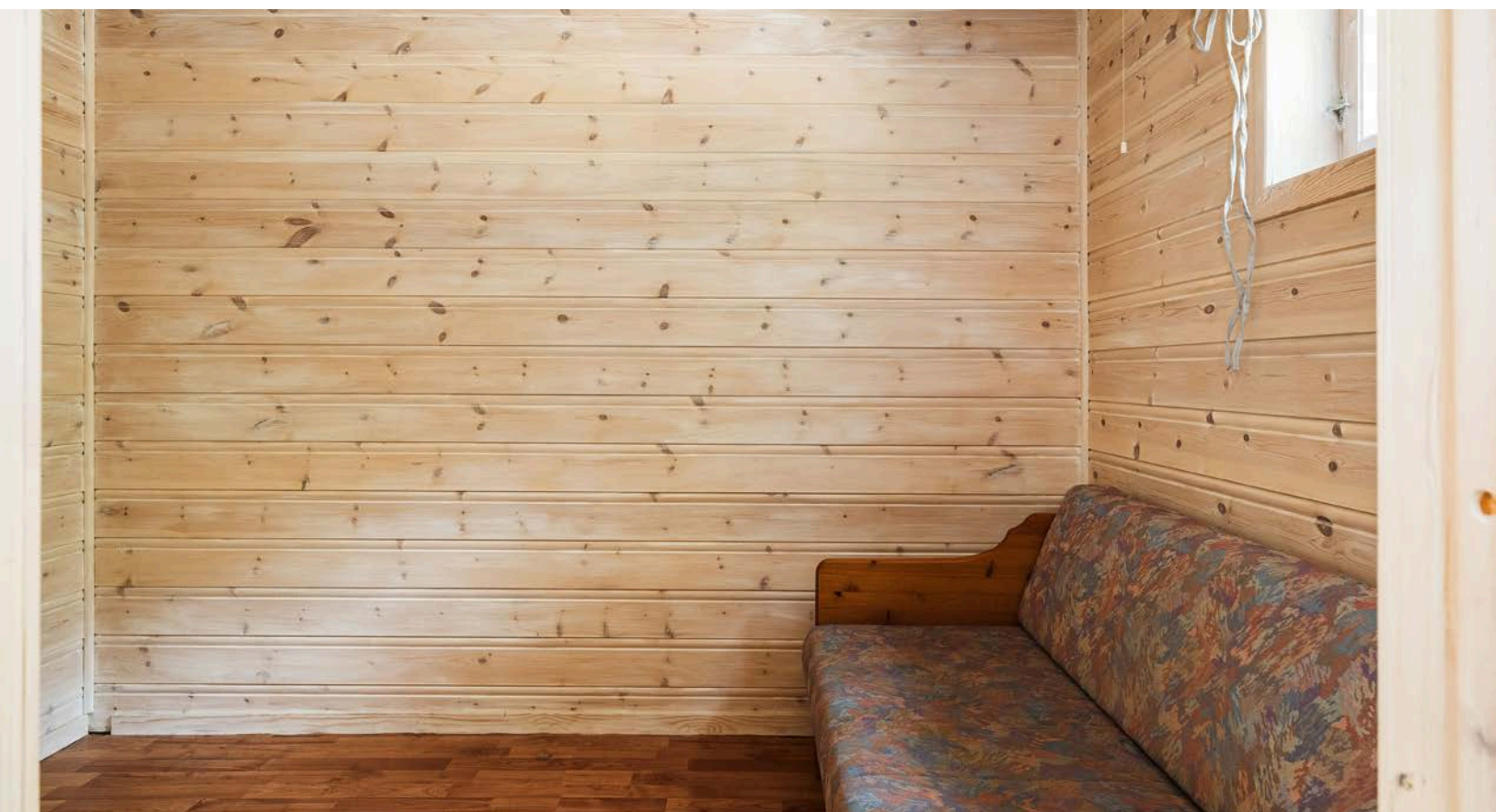
Kjøkkenet ligger i en fin delvis åpen løsning med stuen, adskilt og samtidig åpent og sosialt.



Soverom 1 er et koselig rom som i dag er innredet med en dobbeltseng.



Soverommet har laminat på gulv og liggende trepanel på veggene.



Soverom 2 har også laminat på gulv og liggende trepanel på veggene.



Hygienerom oppusset i ca. 2021 med belegg på gulv og baderomsplater på veggene. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning, speilskap, dusjkabinett og forbrenningstolett.



Eiendommen er også bebygd med et anneks på 12m² fra ca. 2015. Solcelleanlegg med ett stykk batteri montert på anneks.



Eiendommen er også bebygd med uthus/vedbod på 4m² fra ca. 2015.



Lyst og koselig anneks som i dag er innredet med en familiekøye og sofagruppe.



Annekset har tregulv, lysmalte overflater og er tilleggsisolert for å tåle helårsbruk.

Plantegning

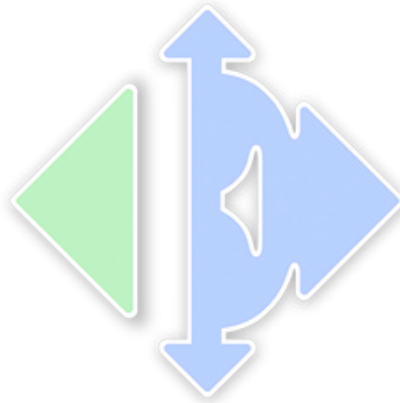


Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Vedlegg

Tilstandsrapport for fritidsbolig
Kvernmosætervegen 689
2423 Østby



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Sondre Lillebo

Dato: 29/04/2024

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 takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringskjema 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.

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:37, Bnr: 463
Hjemmelshaver:	Vigdis Karlsen Løken
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	1 136 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei.
Adkomst:	Adkomst via privat veg.
Vann:	Ikke innlagt vann.
Avløp:	Kun avløp for gråvann.
Regulering:	Området er regulert for fritidsbebyggelse.
Offentl. avg. pr. år:	Ikke opplyst om.
Forsikringsforhold:	Forsikret hos Eika.
Ligningsverdi:	Ikke opplyst om.
Byggeår:	Ikke opplyst om.

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	26.04.2024
Forutsetninger:	<p>Fritidsboligen ble kontrollert i dagslys. Møbler og inventar ble ikke flyttet på under befaringen.</p> <p>På befaringsdagen hadde flere av rommene mye inventar, og overflater ble ikke fullstendig kontrollert.</p> <p>Deler av yttervegger, terrengforhold og krypekjeller ble ikke fullstendig kontrollert, grunnet manglende tilkomst på grunn av snøforholdene på befaringsdagen.</p>
Oppdragsgiver:	Ole Einar Løken
Tilstede under befaringen:	Oppdragsgivers sønn.
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3.

OM TOMTEN:

Tomt i lett hellende terreng.
Tomten har stor oppstillingsplass for parkering, og gruset tilkomstvei.

OM BYGGEMETODEN:

Fritidsbolig oppført på grunnmur av gråsteinsmur. Enkelte punkter av gråstein og lettklinkerblokker under fritidsboligen.
Isolert bjelkelag av trekonstruksjoner, med stubbloftsplater mot krypekjeller.
Yttervegger av bindingsverk, utvendig kledd med stående trekledning.
Saltak av trekonstruksjoner, tekket med yttertak av takplater av stål.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Fritidsboligen fremstår som stabil og i normalt god stand, alder tatt i betraktning.
Fritidsboligen har vedlikeholdsbehov.
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.
Panelovn på vegg i entré/ gang.
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.
Ca. 1800 mm - 2100 mm i entré/ gang og i hygieneom.
Ca. 2100 mm i soverom og kjøkken.
Ca. 2100 mm - 2350 mm i stue.
Varierende romhøyde på grunn av takkonstruksjonens oppbygning.

Avvik på gulv:

Alle rom er kontrollert for retningsavvik på tilfeldige tilgjengelige overflater.
Avviket er kontrollert per rom.
12 mm avvik i entré/ gang.
22 mm avvik i soverom mot nordvest.
12 mm avvik i soverom mot nordøst.
20 mm avvik i stue.
11 mm avvik i kjøkken.

Rommene ble ikke fullstendig kontrollert, grunnet mye inventar, 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/ bjelkelag vurderes til tilstandsgrad 2 på bakgrunn av målte verdier.

Skorstein og ildsted:

Fritidsboligen har en skorstein og ett ildsted.
- Merknader:
Ildstedet var på befaringdagen i bruk, og ble dermed ikke innvendig kontrollert.
Skorstein var innkledd på alle sider, og har ingen inspeksjonsmulighet.
De fleste elementskorsteinene skal ha minst to sider tilgjengelig for inspeksjon.
På befaringdagen var det ikke plate av ubrennbart materiale under sotluke på kjøkken.
Det anbefales, på generelt grunnlag, at ildsted og skorstein kontrolleres av fagkyndig brannforebygger.

Brannsikkerhet:

Det ble påvist brannvarsler, samt et brannslukningsapparat i fritidsboligen.
- Merknader:
Brannslukningsapparatet ble levert den 20.02.1987 i følge merkelapp. Brannslukningsapparat med pulver har en levetid på 10 år.
Brannvarslere ble ikke funksjonstestet.

DOKUMENTKONTROLL:

Det er fremlagt fra oppdragsgiver:
- Forsikringsbevis for fritidsboligen, datert den 11.12.2023.

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

Gulv:

Belegg i entré/ gang og på hygienerom. Laminat på soverom. Tregulv på stue og kjøkken.

- Merknader:

Overflatene fremstår som stort sett i normal stand, alder tatt i betraktning. Overflatene har lokale skader, og en del hakk og riper.

Vegg:

Baderomsplater på hygienerom. Trepanel på øvrige veggoverflater.

- Merknader:

Overflatene fremstår som i normalt god stand, alder tatt i betraktning. Overflatene har riper og hakk i overflaten.

Himlinger:

Trepanel i alle himlinger.

- Merknader:

Overflatene fremstår som i normalt god stand, alder tatt i betraktning. Enkelte panelbord har sprekker i overflaten.

Innerdører:

Innerdører av trefyllingsdører, blandet alder.

- Merknader:

Flere innerdører har justeringsbehov.

Bruksmerker, riper og hakk forekommer.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Hygienerom:

Veggmontert innredning med heldekkende servant. Overskap med speil.

- Forbrenningstolett.

- Dusjkabinett.

- Lufteventil i yttervegg.

Merknader:

Innredningen fremstår som i normalt god stand, med normal bruksslitasje.

Hygienerom er ikke et fullverdig våtrom, da rommet ikke har innlagt vann. Rommet blir ikke vurdert som et våtrom i tilstandsrapporten.

Bod/ vedbod:

Plassbygde hyller for oppbevaring.

Merknader:

Rommet er uisolert.

Overflater har en del bruksslitasje på grunn av rommets bruk og funksjon.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Oppdragsgiver opplyser at:

Ca. 2009- Renovering av innvendige overflater.

Ca. 2009- Byttet enkelte vinduer og ytterdører.

Ca. 2009- Ny veranda med tilkomst fra stue.

Ca. 2012- Nytt yttertak.

Ca. 2016- Nytt kjøkken og kjøkkengulv.

Ca. 2016- Nye terrasser på terreng.

Ca. 2021- Renovering av hygienerom.

Ca. 2022/ 2023- Forlengelse av yttertak over inngangsparti.

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 m ²	S-Rom m ²
Fritidsbolig	51 m ²			69 m ²	51 m ²	
SUM BYGNING	51 m ²			69 m ²	51 m ²	
SUM BRA	51 m ²					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Anneks		12 m ²			12 m ²	
Uthus/ vedbod		4 m ²				4 m ²
SUM BYGNING		16 m ²			12 m ²	4 m ²
SUM BRA	16 m ²					

BRA-i:

Entré/ gang, kjøkken, to soverom, hygienerom og stue.

BRA-e:

Frittstående bygninger er vurdert til eksternt bruksareal.

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.

Bod/ vedbod i fritidsboligen har ikke målbart bruksareal, på grunn av lav himlingshøyde. Bod/ vedbod har et gulvareal på ca. 5 m².

Tomteareal er hentet fra kartverket.

GARASJE / UTHUS:

Anneks oppført i ca. 2015:

Anneks oppført på pilarer av lettklinkerblokker, fundamentert på fundament av betong.

Bjelkelag av trekonstruksjoner, opplyst isolert.

Yttervegger av lafteplank, innvendig etterisolert.

Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takplater av stål.

Vindu og ytterdør med enkle glass.

Solcelleanlegg, med ett stykk batteri. Ikke funksjonstestet.

- Merknader:

Annekset har ett rom, innredet med køyeseng og sittegruppe.

Oppdragsgiver opplyser at annekset er forsterket og tilleggsisolert for å tåle helårsbruk.

Vindu og ytterdør har ikke beslag over eller under.

Utvendige overflater har vedlikeholdsbehov.

Vindu og ytterdør har justerings- og vedlikeholdsbehov.

230 V strømtilførsel via skjøteledning fra fritidsbolig. Strøm via skjøteledning er ingen godkjent varig løsning for strømtilførsel.

Annekset har ikke takrenner.

Uthus/ vedbod oppført i ca. 2015:

Uthus/ vedbod oppført på punkter av lettklinkerblokker mot terreng.

Bjelkelag av trekonstruksjoner.

Yttervegger av lafteplank.

Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takplater av stål.

Plassbygget dør/ port i tre.

- Merknader:

Uthus/ vedbod er uisolert.

Utvendige overflater har vedlikeholdsbehov.

Dør/ port har vedlikeholds- og justeringsbehov.

Innvendige overflater har en del bruksslitasje.

Uthus/ vedbod har ikke takrenner.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en bygmester e.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

29/04/2024



Sondre Lillebo

1. Grunn og fundamenter**TG iu** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

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 gråsteinsmur. Punkter av gråstein og lettklinkerblokker under fritidsboligen.

Merknader: Grunnforhold og fundamentering virket stabil på befaringsdagen. Det ble påvist skjevheter og avvik på bjelkelaget, men ikke større skjevheter enn hva man må forvente, alder tatt i betraktning.

Grunnmuren var på befaringsdagen tildekket med snø, og lot seg kun kontrollere ved overbygget inngangsparti.

Øvrig grunnmur bør kontrolleres ytterligere når snøen forsvinner.

Grunnforhold er ikke kjent, men ifølge NGU (Norges Geologiske Undersøkelse) består byggegrunn av morenemateriale, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet.

Tilstandsgrad ikke undersøkt, er satt da store deler av grunnmuren ikke var tilgjengelig for kontroll.

TG 2 1.2 Krypekjeller

Det er ikke mulig å inspisere krypekjeller fra innsiden.

Luftgjennomstrømning gjennom ventiler vurderes som tilfredsstillende.

Krypekjelleren ble kun visuelt kontrollert fra yttervegg ved overbygget inngangsparti, da dette var eneste tilgjengelige inspeksjonsmulighet på befaringsdagen.

Merknader: Det ble på kontrollert område avdekket stubbloftsplater uten tilfredsstillende tetthet mot bjelkelaget. Utette stubbloftsplater reduserer isolasjonsevnen, og kan gi tilkomstmulighet for skadedyr.

Høyden i krypekjelleren er ca. 200 mm til 600 mm.

Siden det ikke var mulig å kontrollere krypekjelleren i sin helhet på befaringsdagen, er det usikkert hvilken tilstand krypekjelleren er i. Det anbefales at krypekjelleren kontrolleres ytterligere når snøen forsvinner.

TG iu 1.3 Terrengforhold

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

Merknader: Oppdragsgiver opplyser at terrengfallet rundt fritidsboligen er blitt utbedret.

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).

2. Yttervegger**TG 1** 2.1 Yttervegger

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

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

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

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

Yttervegger av bindingsverk, utvendig kledd med stående trekledning.
Det er ikke kjent når ytterkledningen er montert.

Nedre del av yttervegg og ytterkledning er ikke kontrollert, grunnet snøforholdene på befaringsdagen. Det anbefales at hele ytterveggen og ytterkledningen kontrolleres da snøen forsvinner.

Anbefalt intervall for maling av fasader er ca. 10 år.
Forventet levetid på ytterkledning av tre er ca. 50 år.

Merknader: 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 lufting i nedkant av ytterkledningen mellom over- og underligger på ytterkledningen ved overbygget inngangsparti. Luftingen hadde ikke noe tetting for skadedyr eller lignende.

Tilgjengelig ytterkledningen fremsto som vedlikeholdt og i normalt god stand på befaringsdagen.

3. Vinduer og ytterdører

TG 3 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.
Dører og vinduer vurderes ikke som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer:

Fritidsboligen har vinduer med ukjent produksjonsår.

Vinduer med enkle glass er sannsynligvis fra byggeår. Vinduer med to-lags glass er sannsynligvis fra ca. 2009, da fritidsboligen er opplyst renoveret.

Vindu på hygienerom har produksjonsår fra 2014.

Ytterdører:

Inngangsdør med lite glassfelt, ukjent produksjonsår. Sannsynligvis fra ca. 2009.

Verandadør med glassfelt, ukjent produksjonsår. Sannsynligvis fra ca. 2009.

Alle åpningsbare vinduer og dører ble forsøkt funksjonstestet på befaringsdagen.

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

Merknader:

Vinduer:

Vinduer med enkle glass har slitasje på overflater og justerings- og vedlikeholdsbehov. Vindu i entré/ gang lot seg ikke åpne med normal kraft. Vinduer med to-lags glass fremsto som i normalt god stand, kun mindre bruksmerker på overflater.

Vindu på bod/ vedbod har større slitasje og skader etter fuktpåkjønning og mye løs vinduskitt.

Ytterdører:

Ytterdør og verandadør fungerte greit på befaringsdagen. Overflatene har normal bruksslitasje, riper og hakk forekommer.

Annet:

Vinduer har ikke beslag.

Flere av vinduene har ikke tilfredsstillende tetthet mellom vinduskarm og vannbrett. Isolasjon er synlig.

Forventet levetid på de eldste vinduene er utgått, og må påregnes å bli byttet ut i nær fremtid.

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.
 Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.
 Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.
 Det ser tett ut rundt gjennomføringer.
 Det er påvist ventilering/lufting.

Saltak av trekonstruksjoner. Visuelt undersøkt fra oppe på taket, og fra inne på loftet.

Merknader: Konstruksjonen fremstår stabil på befaringdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger eller synlige svekkelser ved konstruksjonen. Kun mindre svanker i overgangen ved overbygget inngangsparti. Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre bygninger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet og styrke, da disse er bygget etter eldre forskrifter.

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra ukjent

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

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

Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.

Vedlikeholds nivået vurderes som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avskalling, fuger og beslag.

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Taktekking og skorstein over tak:

Taktekking og høyde på skorstein er besiktiget fra oppe på taket.

Taktekking av takplater i stål over tidligere yttertak av takshingel.

Takrenner og beslag på tak:

Fritidsboligen har takrenner og nedløp i aluminium.

Merknader:

Taktekking og skorstein over tak:

Oppdragsgiver opplyser at taktekkingen er fra ca. 2012.

Ved visuell kontroll kunne det ikke påvises tegn på utettheter på befaringdagen. Taktekkingen har en del riper og bulker.

Skorstein har tilfredsstillende høyde over tak, etter dagens krav.

Takrenner og beslag på tak:

Takrenner har rens- og vedlikeholdsbehov, og mindre deformasjoner.

Taket har ikke snøfangere. Dette bør monteres for å sikre at ras fra tak ikke skal skade personer og husdyr.

Takstige til skorstein mangler.

5. Loft

TG 1 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

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

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

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Fritidsboligen har ventilert kaldt loft over store deler av fritidsboligen, med tilkomst via loftsluke på soverom mot nordøst.

Merknader: Loftet ble visuelt undersøkt fra luke. Den synlige delen av loftet fremstår som godt ventilert og tørt på befaringsdagen.

Det kunne ikke påvises tegn på fukt eller utettheter ved pipegjennomføring.

Det ble påvist en del museekskremitter opppe på kaldt loftet.

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Fritidsboligen har:

- Overbygget terrasse med heller på terreng ved inngang på ca. 17 m², hvorav ca. 7 m² er overbygget med tak.
- Veranda mot sør på ca. 16 m².
- Terrasse mot sør på ca. 36 m².

Veranda og terrasse mot sør er oppført med bjelkelag og gulvbord av tre.

Terrasser var på befaringsdagen tildekket med snø, og lot seg ikke kontrollere på befaringsdagen. Det anbefales at terrassene kontrolleres ytterligere da snøen forsvinner.

Merknader: Rekkverkshøyde på veranda er for lavt etter dagens krav. Målt rekkverkshøyde på veranda, var på befaringsdagen 695 mm. Etter dagens krav skal rekkverk være minst 1000 mm, der verandaen ligger over 500 mm over terreng.

Terrasser på terreng hadde høyde mindre enn 500 mm der terrasser var tilgjengelig på befaringsdagen.

Rekkverk på veranda har begynnende fukt- og råteskader, og vedlikeholdsbehov.

7. Våtrom

7.1 Hygienerom

TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Overflater av baderomsplater på vegger, trepanel i himling.

Rommet har ikke innlagt vann, og blir dermed ikke vurdert som et fullverdig våtrom.

Merknader: Overflaten fremstår som i god stand, uten påviste skader på befaringsdagen.

TG 1 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

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

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Overflate av belegget med oppbrett på gulv.

Rommet har ikke innlagt vann, og blir dermed ikke vurdert som et fullverdig våtrom.

Merknader: Overflaten fremstår som i god stand, uten påviste skader på befaringsdagen.

Gulvet har ikke sluk, og har dermed ikke noe fall. Gulvet er tilnærmet flatt.

TG iu 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Rommet har ikke innlagt vann, og blir dermed ikke vurdert som et fullverdig våtrom.

Merknader:**8. Kjøkken****8.1 Kjøkken****TG 2** 8.1 Kjøkken

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

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

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i heltre.

Oppvaskkum i metall med avløpsrør av plast.

Frittstående hvitevarer som komfyr, mikrobølgeovn og kjøleskap.

Kjøkkenet har ikke innlagt vann.

Merknader: Innredningen fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket mekaniske skader eller slitasje utover hva man må forvente, alder tatt i betraktning.

Kjøkkenet har ikke noe avtrekksmulighet. Det anbefales at det monteres en ventilator i forbindelse med komfyren for å bedre ventilasjonsmuligheten.

TG2 settes på bakgrunn av manglende avtrekk fra kjøkken. Øvrig innredning vurderes til TG1.

9. Rom under terreng**9.1 Kjeller****Ingen** 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Fritidsboligen har ikke kjeller.

Merknader:**Ingen** 9.1.2 Gulvets overflate

Fritidsboligen har ikke kjeller.

Merknader:**Ingen** 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Fritidsboligen har ikke kjeller.

Merknader:**10. VVS****TG iu** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Fritidsboligen har ikke innlagt vann.

Fritidsboligen har opplegg for avløp av gråvann fra servant og dusjkabinett på hygienerom, og fra kjøkkenvask.

Merknader: Oppdragsgiver opplyser at avløpet for gråvann føres via isolerte avløpsrør, og ut til terreng på østsiden av fritidsboligen.

Det opplyses at det ikke har vært noe problem med frost eller tette avløpsrør i deres eie.

Ingen 10.2 Varmtvannsbereder

Fritidsboligen har ikke varmtvannsbereder.

Merknader:**Ingen** 10.3 Vannbåren varme

Fritidsboligen har ikke vannbåren varme.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Fritidsboligen har ingen varmesentraler.

Merknader:

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Fritidsboligen ventileres via veggventiler.

Merknader: Ventilasjonsmuligheten vurderes mangelfull da det ikke er noe form for avtrekksmulighet i fritidsboligen. Det anbefales at det monteres avtrekksmulighet på rom med høyest fuktpåkjenning, som på kjøkken og på hygienerom.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

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

Det elektriske anlegget ble installert i ukjent

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i entré/ gang.

Ledningsnett med åpent anlegg.

Overbelastningsvern i sikringsskap på 32 A.

Overbelastningsvern på loft på 40 A.

Merknader: Det er ikke fremlagt noen samsvarserklæringer for utførte arbeider på det elektriske anlegget. Det anbefales at dette fremskaffes.

Det ble ikke avdekket åpenbare skader eller feil ved det elektriske anlegget.

Det anbefales, på generelt grunnlag, at anlegget kontrolleres av fagkyndig installatør.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

TILLEGGSSOPPLYSNINGER:

Egenerklæringsskjema er mottatt og gjennomgått den 26.04.2024.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen eller annek, lovlig bruk er dermed ikke vurdert.

Opplysninger om avløpsanlegg, forsikringsforhold og årstall for utbedringer/ ombygginger er opplyst av oppdragsgiver.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

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

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.2	Krypekjeller
	TG2 settes på bakgrunn av utette stubbloftsplater og usikkerhet rundt øvrig tilstand på grunn av manglende tilkomstmulighet på befaringsdagen.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	TG2 settes på bakgrunn av manglende snøfangere og takstige.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	TG2 settes på bakgrunn av begynnende fukt- og råteskader på rekkverk, samt for lavt rekkverk etter dagens krav.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	TG2 settes på bakgrunn av manglende avtrekk fra kjøkken. Øvrig innredning vurderes til TG1.
10.5	Ventilasjon
	TG2 settes på bakgrunn av manglende avtrekksmulighet.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG3 settes på bakgrunn av tilstanden på vinduet i bod/ vedbod, øvrige vinduer vurderes til tilstandsgrad 2. Prisvurdering gjelder utskifting av det ene vinduet i bod/ vedbod.
	Takstmannens prisvurdering ved utskifning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-

Bilder tilstandsgrad 2 TG2

*1.2 Krypekjeller*

TG2 settes på bakgrunn av utette stubbloftsplater og usikkerhet rundt øvrig tilstand på grunn av manglende tilkomstmulighet på befaringsdagen.

Bilde viser utette stubbloftsplater.
Bilde er tatt ved overbygget inngangsparti.

*4.2 Undertak, lekter og yttertekkning (taktekkingen)*

TG2 settes på bakgrunn av manglende snøfangere og takstige.

*6.1 Balkonger, verandaer og lignende*

TG2 settes på bakgrunn av begynnende fukt- og råteskader på rekkverk, samt for lavt rekkverk etter dagens krav.

Bilder tilstandsgrad 3 TG3

*3.1 Vinduer og ytterdører*

TG3 settes på bakgrunn av tilstanden på vinduet i bod/ vedbod, øvrige vinduer vurderes til tilstandsgrad 2.

Bilde viser tilstanden på vindu i bod/ vedbod.

Bilder av diverse merknader



Bilde viser eksempel på utettheter over vindu.



Bilde viser eksempel på overflateskade i laminatgulv.

Bilde er tatt på soverom mot nordvest.



Bilde viser innkledning av skorstein på soverom mot nordøst.

De fleste elementskorsteiner skal ha minst to sider tilgjengelig.



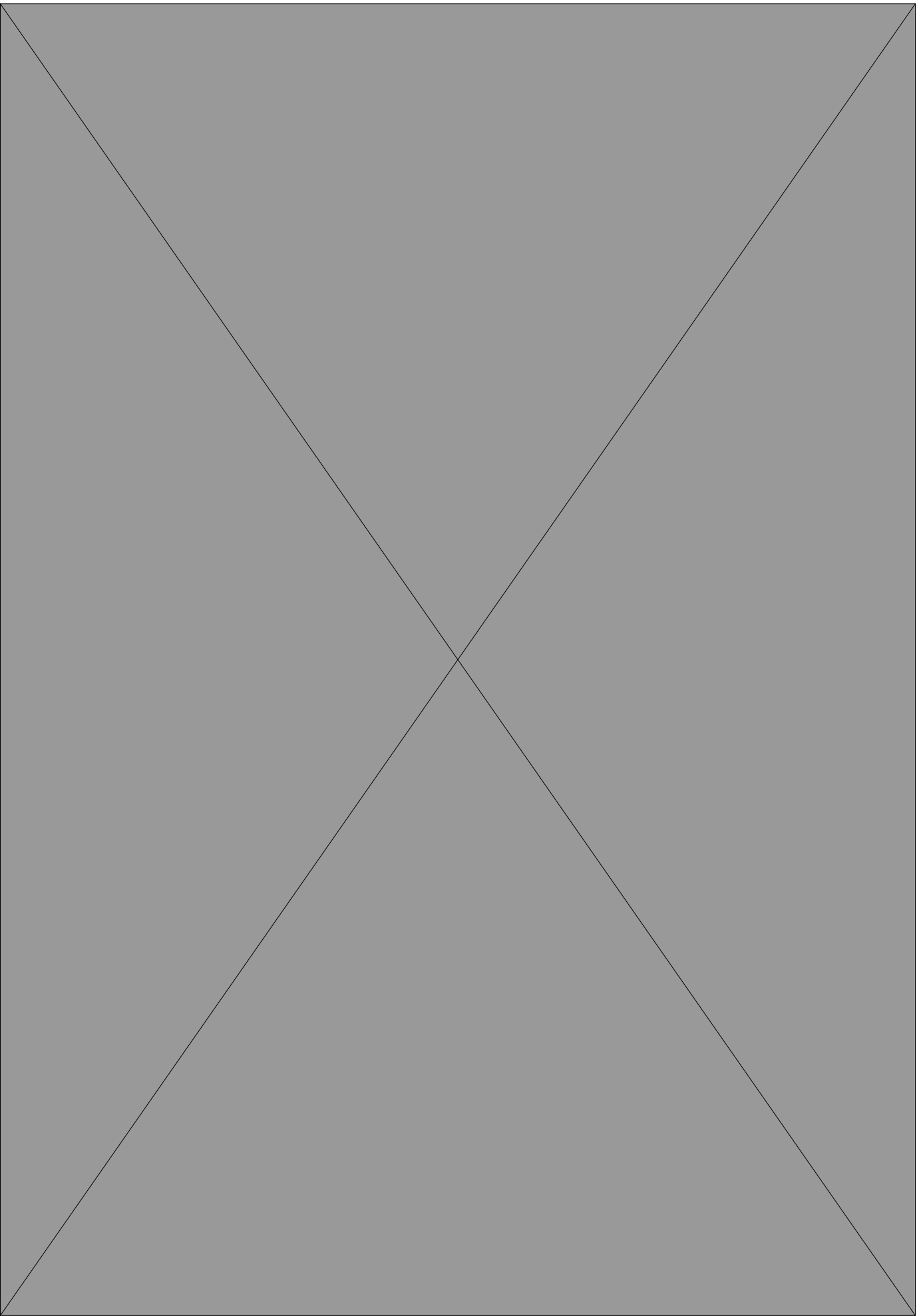
Bilde viser eksempel på overflateskade/
bruksslitasje på tregulv på kjøkken.



Bilde viser eksempel på overflateskade/
bruksslitasje på tregulv på kjøkken.

Bilde viser også tørkesprekker mellom
gulvbord.







OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 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”

Rettt skal være rett. For alle.



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

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

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

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

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


Rettt 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 renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



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 eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det 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 gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Kvernmosætervegen 689
2423 ØSTBYMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Line M Strøm

Oppdragsnummer: 1211240208

Telefon: 970 94 147
E-post: line.strom@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 viderefordlet 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:

21.05.2024

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