



aktiv.

Bergervegen 103, 2230 SKOTTERUD

**Koselig hyttetun med laftet hytte
og to gjestehus * Garasje/utedo *
Fin utsikt * Landlige omgivelser**



Eiendomsmegler

Nicolai Bratås

Mobil 975 30 716

E-post nicolai.bratas@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kongsvinger

Storgata 40, 2212 Kongsvinger. TLF. 62 88 84 20

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 200 000,-
Omkostn.: Kr 31 240,-
Total ink omk.: Kr 1 231 240,-
Selger: Odd Alf Selmers bo

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1935
BRA-i/BRA Total 67/67 kvm
Tomtstr.: 1111.9 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 56, bnr. 181
Oppdragsnr.: 1202240156

Koselig hyttetun med laftet hytte, to gjestehus og garasje/utedo

Her kan vi ønske velkommen til et hyggelig hyttetun i Bergervegen 103 på Repshus/Berger ca 3 km utenfor Skotterud sentrum. Her er det stille og rolig med fin utsikt utover landskapet.

Tunet består av laftet hytte, to gjestehus og uthus med garasjerom, bod og utedo. Her er det mye sjel og sjarm med gamle tregulv, tømmervegger og spesiell mønet himling i stue med småstaur. Enkel kjøkkeninnredning uten innlagt vann og avløp. Koselig stue med peis og vedovn og smal trappetige opp til til soverom/hems. Soverom i 1. etasje med plassbygde senger og i begge anneks er det godt med sengeplasser. Innlagt strøm og utvendig vannpost.

Bilvei helt frem. Gode lys- og solforhold.

I følge kommunen er det ikke noe i veien for å bruksendre eiendommen til boligformål.

Velkommen!



Innhold

Velkommen	2
Bilder	4
Plantegning	18
Om eiendommen	22
Tilstandsrapport	34
Egenerklæring	63
Nabolagsprofil	66
Forbrukerinformasjon	74
Budskjema	75



Hytteeiendommen ligger idyllisk til i landlige omgivelser.



Fra inngangsparti kommer du rett inn på kjøkkenet.

Liten og enkel kjøkkeninnredning i heltre med meget enkel standard.

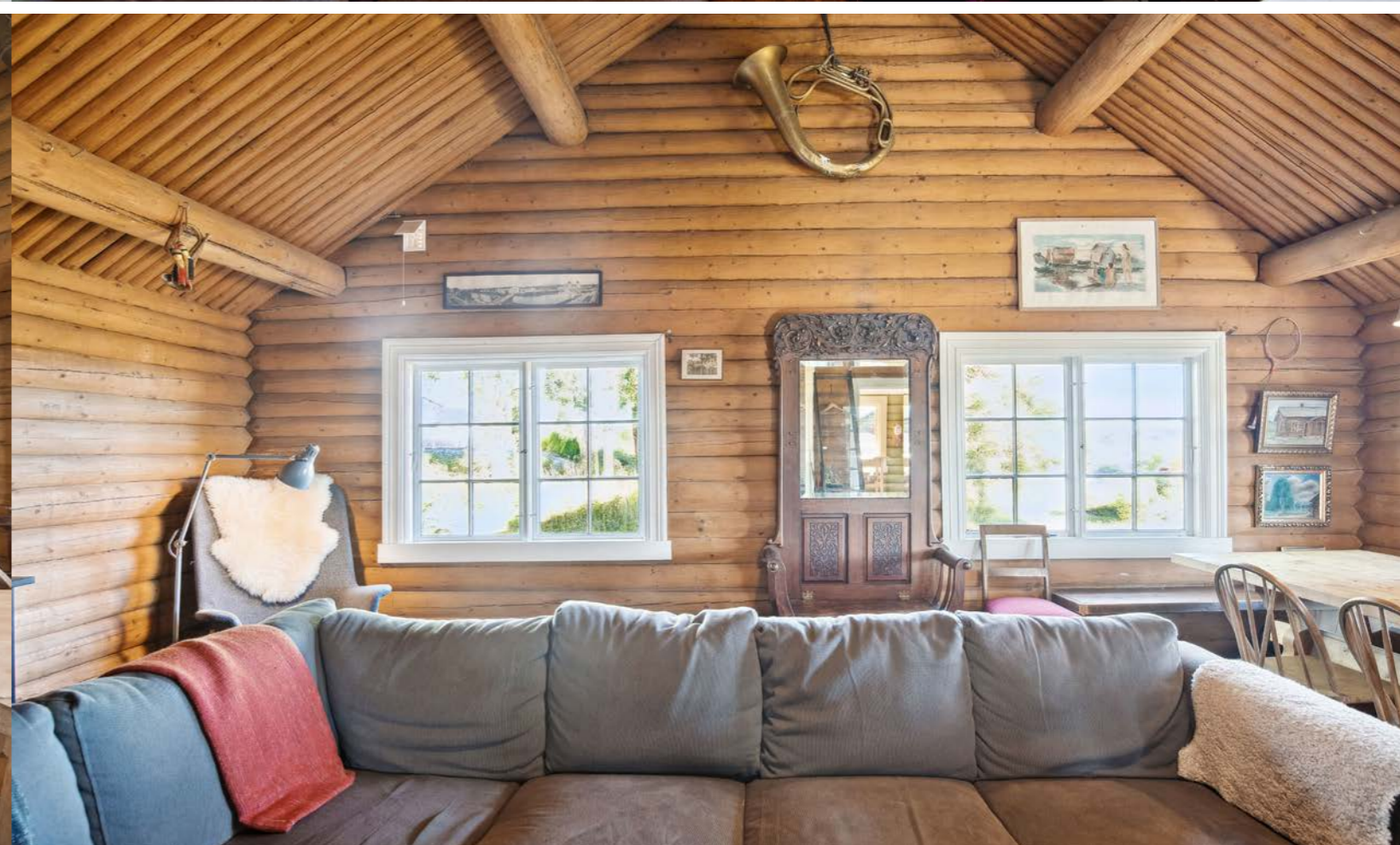
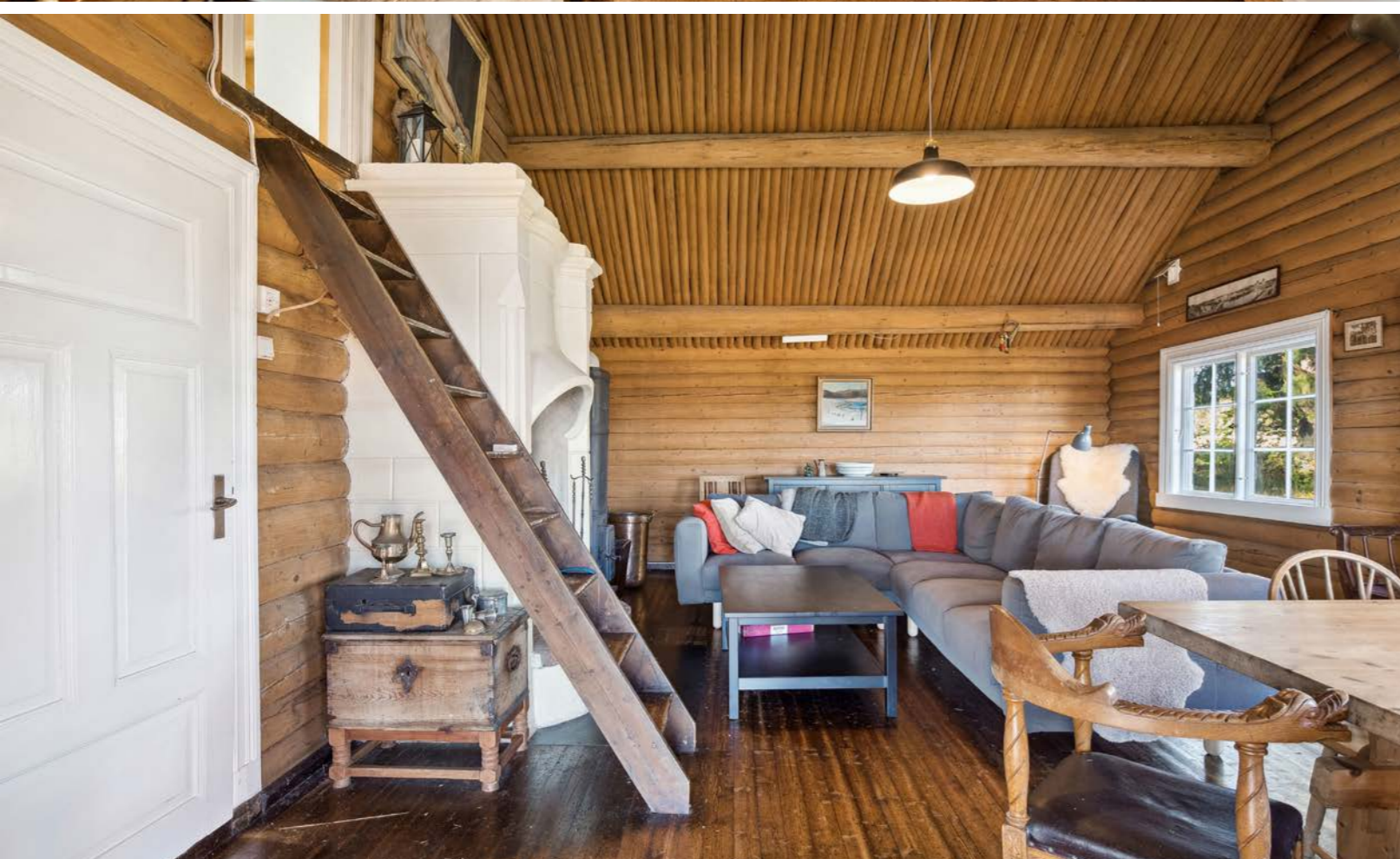
Hytta har ikke innlagt vann og avløp. Kun utvendig vannpost.



Koselig hyttetun!

Veldig koselig stue med gode oppvarmingskilder som peis og vedovn.
Hytta har gamle tregulv i alle rom, tømmervegger og i stue er det spesiell mønt
himling med småstaur.
Fra stue er det tretrapp/-stige opp til soverom/hems.

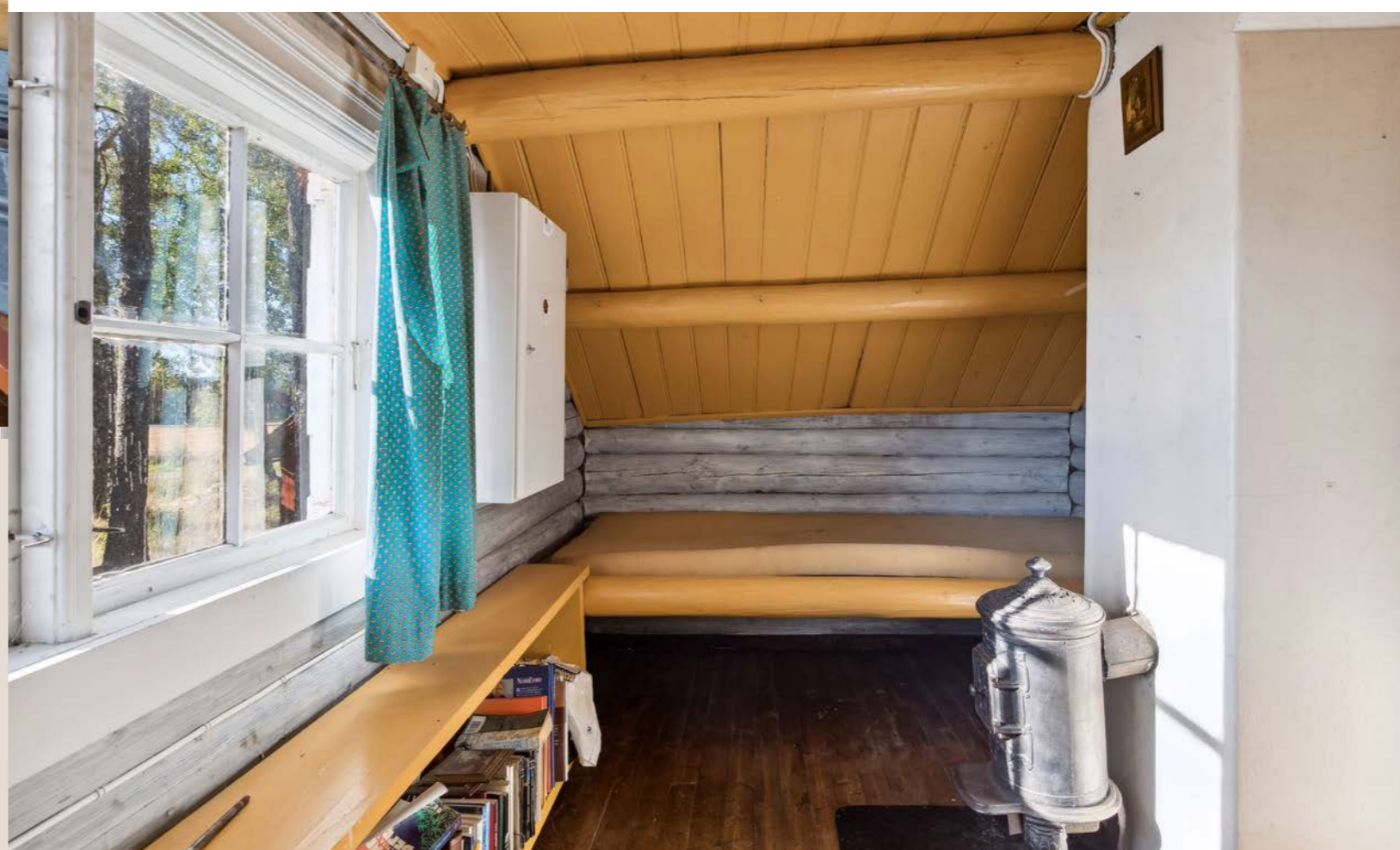






Soverom i 1. etasje med plassbygde senger innenfor kjøkkenet.

Soverom/hems fra stue.





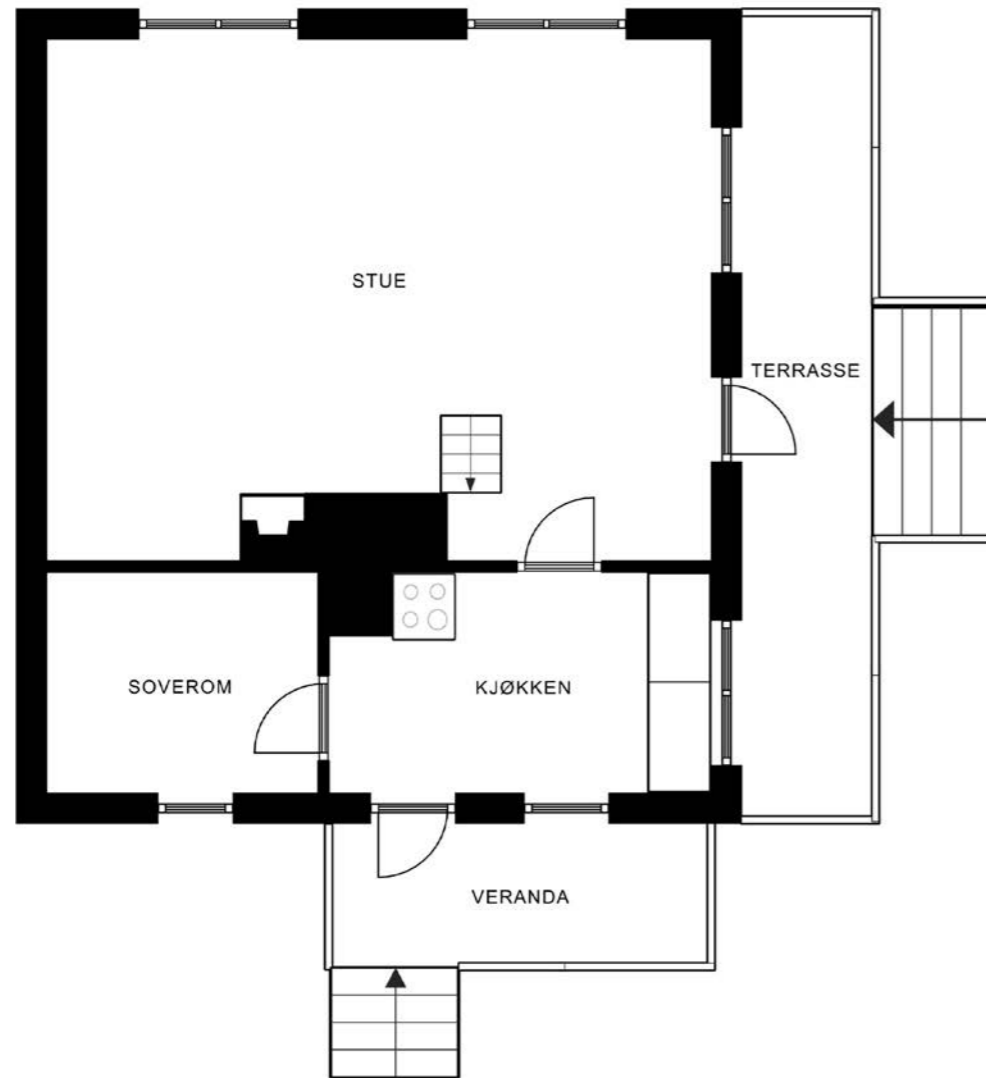


Uthus med garasje, vedbod og utedo.
På tomten står også to gjestehytter/anneks med soveplasser.



Plantegning

1. etasje

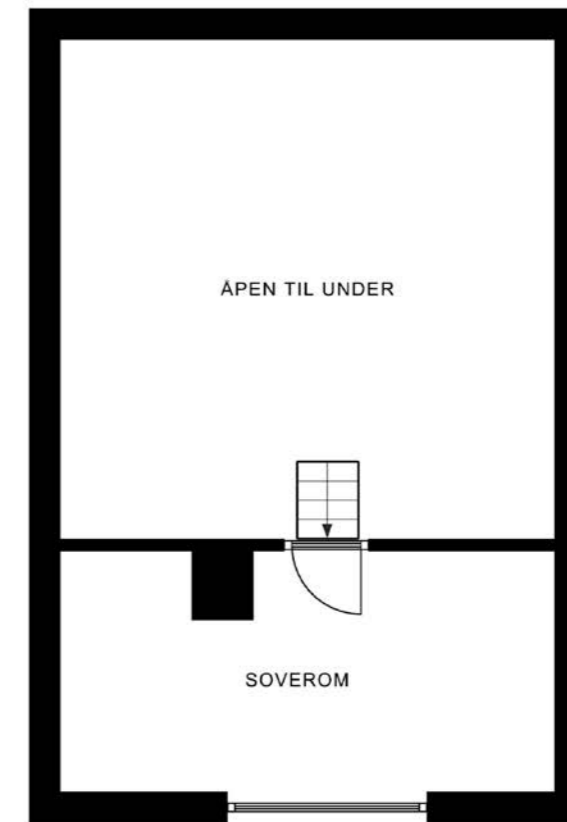


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EF>IT

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

2. etasje



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

EF>IT

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



**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**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 67 m²

BRA totalt: 67 m²

TBA: 21 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 13 m²

1. etasje

BRA-i: 47 m²

2. etasje

BRA-i: 7 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

15 m² Terrasse

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1111.9 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten ligger i slakt hellende terreng uten spesiell opparbeidelse utover skogbunn, mose og gress.

Åpen og meget fin beliggenhet med god utsikt hele veien fra øst mot vest.

Gode lys- og solforhold.

Oppgitt areal er omtrentlig. Se vedlagt grunnkart.

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i landlige omgivelser på Repshus/Berger ca 3 km utenfor Skotterud sentrum. Her er det stille og rolig, samtidig som det bare er en kort kjøretur unna sentrum.

Skotterud er kommunesenteret i Eidskog og er kjent for sitt koselige sentrum med varierte forretninger. Her finnes det også bank, legesenter, apotek, bussholdeplass, skoler og barnehage. I kommunen er det gode fritidstilbud for liten og stor og det finnes mange flotte områder for rekreasjon. Det er gode bussforbindelser til Charlottenberg i Sverige og til Kongsvinger hvor det går tog til Oslo hver time.

Det er ca 12 km til Svenskegrensa og fortsetter man 7-8 km til finner man flere store kjøpesentre og et stort utvalg av forretninger i Charlottenberg.

Til Kongsvinger sentrum er det ca 27 km og til Oslo er det ca 100 km.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

Offentlig kommunikasjon

Det er gode bussforbindelser til Charlottenberg i Sverige og til Kongsvinger hvor det går tog til Oslo hver time.

Bygningssakkyndig

Glåmdal Takst AS;

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fritidsbolig/hytte fra 1935 (byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført).

Ukjent byggegrunn.

Drenssystem antagelig fra byggeår.

Grunnmur/ringmur av sparesteinsbetong fra byggeår.

Veggene har tømmerkonstruksjon.

Fasade/kledning har tømmer.

Takkonstruksjonen har en noe spesiell konstruksjon/utforming med åser og sperrer.

Den ene siden av takkonstruksjonen (mot sør) ser ut til å ha nedsenket innvendig himling til yttervegg, mens yttertak ledes videre ut over terrasse.

Taktekking av tegl takstein.

Takrenner og nedløp i lakkert metall mot nord.

Gammel tre takrenne på kun deler av frontparti.

Ingen takrenner på kjøkkeninngang.

Gamle trevinduer med enkle glass.

Overbygget kjøkkeninngang/terrasse på 5 m².

Overbygget stueterrasse på 10 m² med fundament av betongpilarer.

Rekkverk og impregnert spaltegulv av nyere dato.

Nyere trapper i impregnert treverk til kjøkkeninngang og stueterrasse.

Garasje/bod/utedo med garasjerom med tregulv på 15 m², bod på 9 m² og utedo på 5 m².

Gammelt uthus med skjevheter i enkel konstruksjon.

Oppført på løse natursteiner.

Vegger i gammelt bindingsverk kledd med panel.

Salet takkonstruksjon teknet med profilerte takplater i aluminium.

Veggkonstruksjoner/dører ligger stedvis under utvendig terreng og er dermed utsatt for fukt- og råteskader.

Værslitte og mosegrodde vindskier/isbord.

Gjestehus/anneks på 9 m². Ukjent alder.

Laftet tømmer, tregulv og mønet himling med synlige åser og panel.

Salet takkonstruksjon teknet med shingel.

Koblet vindu i gavl mot nord.

Boddør i gavl mot sør med liten terrasse på 4 m² i front.

Oppført på løse betongblokker.

Innlagt strøm til lys og stikk.

Påvist råteskader i vindski og isbord.

Gjestehus/anneks 2 på 9 m². Ukjent alder.

Laftet tømmer, tregulv og mønet himling med synlige åser og panel.

Salet takkonstruksjon teknet med gammel tegltakstein.

Koblet vindu i gavl mot vest.

Boddør i gavl mot øst med liten terrasse på 2,5 m² i front.

Oppført på løse betongblokker.

Innlagt strøm til lys og stikk.

Påvist forholdsvis råteskader i lafteknute mot sør/ øst hvor nærmere undersøkelser rundt årsak og omfang må påregnes.

Innhold

Laftet hytte med:

1. etasje: Kjøkken, stue og soverom.

2. etasje: Soverom/hems.

Kjeller: Matkjeller.

Garasje med garasjerom, bod og utedo.
Gjestehus/anneks med ett soverom.
Gjestehus/anneks 2 med ett soverom.

Standard

Koselig hyttetun med laftet hytte, garasje/bod/utedo og to gjestehus/anneks i landlige omgivelser.

Innvendige overflater:

Gamle tregulv i alle rom.

Vegger i tømmer.

Himlinger med trepanel samt spesiell mønet himling i stue med "smastaur".

Etasjeskiller av gammelt trebjelkelag.

Malte gamle trefyllingsdører i trekarmer.

Liten og smal plassbygget tretrapp/trappestige til både kjeller og 2. etasje.

Blindkjeller under stue med to små ventiler i ringmur i østvendt gavlvegg og to små ventiler mot kjellerrom.

Alle luker mot krypkjeller med gitter i front.

Støpt betongdekke mot grunn i kjellerrom under kjøkken og soverom.

Kjellerrom under ca 1/3 del av bygningen hvor gulvet er av betong, veggene har betong/mur uten kledning og himling av gammelt stubbloft.

Bygningen har krypkjeller uten tilgang under resterende deler med antatt trebjelkelag og stubbegulv.

Kjøkken:

Liten og gammel plassbygget kjøkkeninnredning i heltre. Kjøkkenet har en meget enkel standard uten vaskekar, innlagt vann eller avløp.

Større skjevheter i benkeplate og dører tar stedvis i skrog, men innredningen har en normal tilstand med tanke på alder.
Ingen ventilering.

Utedo i uthus/garasje.

Tekniske installasjoner:

Åpen el-anlegg.

El-skap med automatsikringer i 2. etasje.

Montert røykvarslere på begge soverom og brannslukker i stue (men med avvik registrert).

Det foreligger tilstandsrapport på eiendommen.
Følgende bestanddeler har fått TG2 og TG3:

TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Nedløp og beslag

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det er påvist avvik i beslagløsninger.

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er store deformasjoner i renner og nedløp.

Det mangler takrenner på overbygd kjøkkeninngang og deler av frontparti.

Ingen takrenne nedløp fra tretakrenne.

Det er store deformasjoner i takrenne mot nord.

Manglende vegg/takbeslag over takstein på kjøkkeninngang.

Utvendige trapper

Det er ikke montert rekkverk.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til

rekkverk i trapper.

Trapp til kjøkkeninngang mangler rekkverk.

Rekkverk på trapp til stueterrasse har en høyde på 70 cm mot dagens krav som er 90 cm.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er registrert symptom på sopp/råte.

Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en

lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med

bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele

rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i

standardens krav til godkjente måleavvik.

Etasjeskiller tilgjengelig fra kjeller har forhøyede fuktnivåer og områder med muggsopp.

Pipe og ildsted

Pipevanger er ikke synlige.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

En side av pipevange er ikke synlig.

Rom Under Terreng

Det er påvist indikasjoner på noe

fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Det er høy luftfuktighet i kjelleren med stor fare for en skadeutvikling

Innvendige trapper

Det er ikke montert rekkverk.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Trappen er bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Kjøkken > Avtrekk

Rommet har ingen ventilasjon.

Branntekniske forhold

Ingen av røykvarslerne ble utløst ved

kontrolltrykking.

Røykvarslere ble ikke demontert.

Drenering

Det mangler, eller på grunn av alder er det

sannsynlig at det mangler utvendig fuktsikring av

grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Dreneringen er utilstrekkelig og har i dag begrenset effekt.

Terrengforhold

Terrengfaller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

TG2: AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Veggkonstruksjon

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Tømmervegger ligger helt ned på ringmur hvor vann og fukt blir liggende.

Forhøyede fuktverdier i bunnstokker pga dårlig/mangelfulle avrenningsmuligheter.

Takkonstruksjon/Loft

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen

mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Takkonstruksjonen er gjenbygget uten inspeksjonsmuligheter. Ingen inspeksjonsluke til mellomrom mellom nedsenket stuehimling og yttertak. Ingen synlige luftkanaler/spalter eller annen dokumentasjon på konstruksjon.

Flere områder med fuktmerker/rennemerker i himling og tømmervegg med forhøyede fuktverdier, men ingen råteskade er påvist.

Vinduer

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Stedvis værslitte vinduer med mangelfull kitting rundt glass.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Stedvis noe skjevheter i pilarer/fundament.

Rekkverket har en høyde på 73 cm mot dagens krav som er 100 cm.

Overflater

Det er avvik:

Fukt/rennemerker på tømmervegger og stedvis himling i stue.

Avflasset maling på begge soveromshimlinger, ingen unormale fuktverdier ble påvist på soverommene.

Radon

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

Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Krypkjeller

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

Krypkjeller har en uavklart situasjon, konstruksjon med skadepotensiale.

Det er blindkjeller under stue uten muligheter for inspeksjon. Denne delen av etasjeskille mot grunn har en uavklart situasjon hvor det er påvist store skjevheter/høydeforskjeller, svikt i gulv samt målt forhøyede

fuktnivåer i stuens tregulv opp til 21 vektprosent.

Innvendige dører

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det er avvik:

Dører i 1. etasje tar i karmen og terskel.

Dør til soverom i 2. etg har en svært smal (55 cm) og lav (136 cm) lysåpning.

Kjøkken > Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.

Ventilasjon

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Elektrisk anlegg

I følge kursfortegnelse i el-skap ble det foretatt endringer av det elektriske i 2021 utført av Bygde Elektrikeren, men det er ikke fremlagt

samsvarserklæring på utført arbeid.

Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Det er registrert sprekker/deformasjon som gir grunn til å overvåke konstruksjonen.

Vertikaldelt sprekke/riss i grunnmur ved hjørnet mot sør-øst og skjevhet i fundament.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er avvik:

Ukjent vanntilknytning, vannmengde og kvalitet.

For utfyllende teknisk standard for øvrig henvises det til vedlagt tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Garasjeplass i gammelt uthus. og på egen tomt.

Radonmåling

Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område

som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

Diverse

I Eidskog kommune er det svært mye spredt bebyggelse og de prøver så langt det lar seg gjøre å legge til rette for gode løsninger når det gjelder bolig og fritidsbebyggelse.

Hvis fritidsboligen på eiendommen rives og det skal etableres en bolig er dette å anse som et hvilket som helst tiltak som bygges etter TEK 17.

Det er mye tekst i planforslaget, men kortversjonen på denne eiendommen er at det ikke er noe i veien for å bruksendre den til boligformål.

På grunnlag av manglende dokumentasjon, bør anlegget ha en utvidet el-kontroll.

Feiervesenet har ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Siste utførte feiing var 15.04.2015.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne.

Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Energi

Oppvarming

Åpen peis i stue, samt to gamle vedovner i stue og soverom 2. etasje.

Det gjøres oppmerksom på at enkelte beboelsesrom kan mangle oppvarmingskilde, og kjøper overtar boligen slik den fremstår på visning.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 200 000

Kommunale avgifter

Kr 4 786

Info kommunale avgifter

Fordelt på:

Eiendomsskatt kr 2 212,-
Feie/tilsynsgebyr kr 680,-
Hytterrenovasjon kr 1 893,75

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Info formuesverdi

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskiftet. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter», påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring og innvendig/utvendig vedlikehold.

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 56, bruksnummer 181 i Eidskog kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3416/56/181:

04.04.1889 - Dokumentnr: 900054 - Utskifting

Overført fra: Knr:3416 Gnr:56 Bnr:15

Gjelder denne registerenheten med flere

01.03.1965 - Dokumentnr: 741 - Skjønn

Vedk. senking av Vrangselva.

Overført fra: Knr:3416 Gnr:56 Bnr:15

Gjelder denne registerenheten med flere

18.02.1983 - Dokumentnr: 976 - Jordskifte

Grensegangssak

Overført fra: Knr:3416 Gnr:56 Bnr:15

Gjelder denne registerenheten med flere

21.11.2003 - Dokumentnr: 6787 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver gnr. 56, bnr. 170

Bestemmelse om adkomstrett

Overført fra: Knr:3416 Gnr:56 Bnr:15

Gjelder denne registerenheten med flere

10.11.2006 - Dokumentnr: 551607 - Jordskifte

Sak nr.: 8/2006 Repshus

Overført fra: Knr:3416 Gnr:56 Bnr:15

Gjelder denne registerenheten med flere

19.10.2018 - Dokumentnr: 1437412 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhets opprettet fra:

Knr:3416 Gnr:56 Bnr:15

Elektronisk innsendt

01.01.2020 - Dokumentnr: 1064369 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0420 Gnr:56 Bnr:181

Ferdigattest/brukstillatelse

Disse bygningene er oppført før 1965, før plan- og bygningsloven kom. Det var derav ikke søknadsplikt for byggetiltak på oppføringstidspunktet og derav ingen krav til ferdigattest.

Følgende bygninger på eiendommen er registrert

tatt i bruk hos kommunen:

Fritidsbolig - Tatt i bruk (TB)

Garasjeuthus annekst til fritidsbolig - Tatt i bruk (TB)

Garasjeuthus annekst til fritidsbolig - Tatt i bruk (TB)

11.10.2013

Det foreligger ikke tegninger i kommunens arkiver.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Privat gruset stikkvei fra Bergervegen benyttet sammen med naboer.

Kun utvendig vannpost. I følge arvinger er vannposten knyttet til nabogården Repshus via en slange som går ut på veien. Den må dekkes til om vinteren så ikke vannet fryser. Det foreligger ingen dokumentasjon på tilknytning, vannmengde eller kvalitet.

Ikke innlagt avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanen er avsatt til Landbruks-, natur- og friluftsområde sone D. Ikke regulert område.

For LNF-område sone D er bygge- og anleggstiltak kun tillatt direkte knyttet til stedbunden næring (landbruk). For andre tiltak, eller på eksisterende nærings-, bolig- og fritidseiendommer, må det tas kontakt med kommunen for evt søknad om dispensasjon før tiltak kan utføres.

Kommuneplaner:

Id: 59

Navn: Kommuneplan 2004-2015

Plantype: Kommunedelplan for Skotterud, Matrand og Tobøl

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 18.03.2004

Kommuneplaner under arbeid:

Id: 201501

Navn: Kommuneplan

Status: Planforslag

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Det foreligger ikke planforslag som berører/
inkluderer eiendommen per 30.08.2024.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser
kan sees hos megler.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraksgrunnlag

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,
gjern sammen med fagkyndig, før bud inngis.
Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som
hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe
kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av
eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i
salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring,
anbefaler vi at kjøper rådfører seg med

eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges
inn bud.

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal
avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst
2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel
ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen
ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven
§ 3-3 (2).
Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller
erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp
til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel
kommer først på tale når det er konstatert mangel
ved eiendommen.

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk.
Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på
aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved
elektronisk budgivning, samtykker budgiver til
elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal
legge til rette for en forsvarlig avvikling av
budrunden og kan ikke videreformidle bud med en
kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag
etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30
anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.
Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds
akseptfrist utløper. For øvrig henvises til
forbrukerinformasjon om budgivning i
salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å
ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise
budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få
forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent
for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan
be om å få en kopi av budjournal i anonymisert
form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 200 000 Prisantydning

Omkostninger
15 100 Boligkjøperforsikring – fem års varighet
(valgfritt)
2 800 Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års
varighet (valgfritt)
30 000 Dokumentavgift
240 Panteattest kjøper
500 Tinglysningsgebyr pantedokument
500 Tinglysningsgebyr skjøte

31 240 Omkostninger totalt
46 340 (med Boligkjøperforsikring - fem års
varighet)
49 140 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år
med Help Pluss)

1 231 240 Totalpris. inkl. omkostninger

1 246 340 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
1 249 140 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 31 240

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

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd den eiendom som legges ut for salg. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Boligkjøperforsikring

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

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap

vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglere vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 41 000,- for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 9 900,- og visninger kr 2 500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 39 800,-. Utleggene omfatter kommunale opplysninger, markedspakke, foto og oppgjørshonorar. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket for avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Nicolai Bratås
Eiendomsmegler
nicolai.bratas@aktiv.no
Tlf: 975 30 716

Aktiv Eiendomsmegling Kongsvinger AS,
Storgata 40
2212 Kongsvinger
Tlf: 628 88 420

Salgsoppgavedato

27.09.2024

Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Bergervegen 103, 2230 SKOTTERUD
EIDSKOG kommune
gnr. 56, bnr. 181



Sum areal alle bygg: BRA: 114 m² BRA-i: 67 m²



Befaringsdato: 04.09.2024 Rapportdato: 23.09.2024 Oppdragsnr.: 12085-1163 Referansenummer: JS7240

Autorisert foretak: Glåmdal Takst AS Sertifisert Takstingeniør: Pål Tuhus Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

GLÅMDAL TAKST AS

Rapportansvarlig

Pål Tuhus
Uavhengig Takstingeniør
paatuhu@online.no
901 81 950



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonsvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig - Byggeår: 1935

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av tegltakstein. Taket er besikket fra bakkenivå.
Takrenner og nedløp i lakkert metall mot nord.
Gammel tretakrenne på kun deler av frontparti.
Ingen takrenner på kjøkkeninngang.
Veggene har tømmerkonstruksjon.
Fasade/kledning har tømmer.
Takkonstruksjonen har en noe spesiell konstruksjon/utforming med åser og sperrer. Den ene siden av takkonstruksjon (mot sør) ser ut til å ha nedsenket innvendig himling til yttervegg, mens yttertak er ledet videre ut over terrasse.
Bygningen har gamle trevinduer med enkle glass.
Overbygget kjøkkeninngang/terrasse på 5m² og overbygget stueterrasse på 10m² med fundament av betongpillarer. Rekkverk og impregneret spaltegulv av nyere dato.

Nyere trapper i impregneret treverk til kjøkkeninngang og stueterrasse.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gamle tregulv i alle rom, vegger i tømmer og innvendige tak har trepanel samt spesiell mønet himling i stue med "småstaur".
Etasjeskiller er av gammelt trebjelkelag.
Blindkjeller under stue med to små ventiler i ringmur i østvendt gavlvegg og to små ventiler mot kjellerrom. Alle luker mot krypkjeller med gitter i front.
Støpt betongdekke mot grunn i kjellerrom under kjøkken og soverom.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Fritidsboligen har en gammel mursteinspipe med åpen peis i stue samt to gamle vedovner (i stue og soverom 2. etg). Sotluke i kjeller.

Kjellerrom under ca 1/3 del av bygningen hvor gulvet er av betong, veggene har betong/mur uten kledning og himling av gammelt stubbloft.
Bygningen har krypkjeller uten tilgang under resterende deler med antatt trebjelkelag og stubbegulv.
Fuktigheten kan være høy i slike rom/kjellere på grunn av fuktighet fra grunnen, innsig av vann og/eller kondensering. Temperatur og fuktforhold kan gi skader i konstruksjoner slik som bjelkelag, og ofte utvikle seg over tid. En tilstandsrapport som denne baseres på en visuell befarings uten inngrep i konstruksjonen. Det er avdekket tegn på skade utenfor krypkjelleren under befarings, slik som misfarging av treverk og forhøyede fuktnivåer. Det anbefales derfor en nærmere undersøkelse, helst med hjelp av en fagkyndig.
Innvendig har boligen malte gamle trefyllingsdører i trekarmer. Liten og smal plassbygget tretrapp/trappestige til både kjeller og 2. etg.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Liten og gammel plassbygget kjøkkeninnredning i heltre.
Kjøkken har en meget enkel standard uten vaskekar, innlagt vann eller avløp.
Det er større skjevheter i benkeplate og dører tar stedvis i skrog, men innredning har en normal tilstand med tanke på alder.
Det er ingen ventilering fra kjøkken.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Boligen har naturlig ventilasjon via veggventiler.
Åpen el-anlegg og el-skap med automatsikringer i 2. etg.

Det er montert røykvarsler på begge soverom og brannslukker i stue, men med avvik registrert.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Beskrivelse av eiendommen

Det er ukjent byggegrunn.
Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Drenssystem antagelig fra byggeåret.
Grunnmur/ringmur av sparesteinbetong fra byggeår
Terrenget har feil fall mot bygning spesielt på nordsiden av fritidsbolig.
Terreng bør ha fall 1:50 i tre meters lengde fra bygningskropp og takvann bør ledes vekk fra bygningskroppen.
Eiendommen har ikke avløp.
Utvendig vannpost/kran med ukjent alder på eiendommen mellom kjøkkeninngang og anneks.
Hvilken type tilknytning vannpost har er ikke kjent/dokumentert, men i følge Givas er det ikke offentlig, trolig Kroksjøen vannverk.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke bygningstegninger i kommunens arkiver.

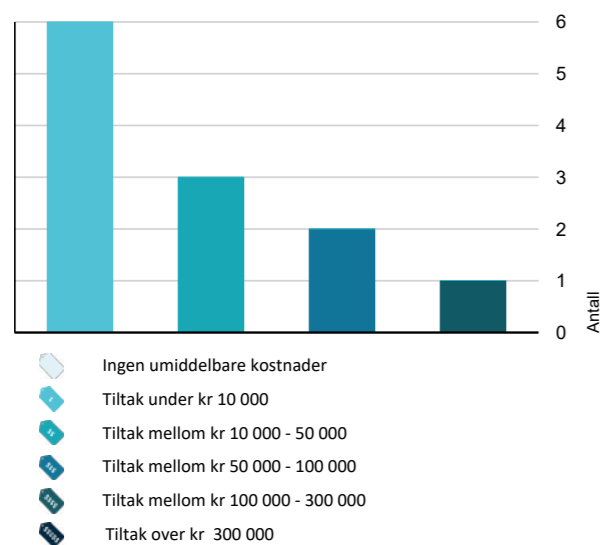
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Selger er et dødsbo under offentlig skifte v/ bostyrer. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1935

Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av tegltakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Taktekke er modent for vask/rens av alger og mose.

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i lakkert metall mot nord. Gammel tretakrenne på kun deler av frontparti.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er store deformasjoner i renner og nedløp.

Det mangler takrenner på overbygd kjøkkeninngang og deler av frontparti.

Ingen takrennenedløp fra tretakrenne.

Det er store deformasjoner i takrenne mot nord.

Manglende vegg/takbeslag over takstein på kjøkkeninngang.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav. Takrenner som er skadet må utbedres og nye må monteres hvor dette mangler. Det bør lages system for bortledning av vann fra alle taknedløp ved grunnmur.

Etablere beslag mellom vegg og takstein.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Skadet takrenne



Ingen takrenner eller beslag mot vegg



Tretakrenne kun på deler av front med "nedløp" av kjetting

Veggkonstruksjon

Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har tømmer.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Tømmervegger ligger helt nedpå ringmur hvor vann og fukt blir liggende.

Forhøyede fuktverdier i bunnstokker pga dårlig/mangelfulle avrenningsmuligheter.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Utbedring av fallforhold/avrenning på ringmur må utbedres for å hindre at vann blir stående mellom betong og tømmer og som over tid vil medføre fukt og råteskader.



Unormale fuktverdier i bunnstokk.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har en noe spesiell konstruksjon/utforming med åser og sperrer. Den ene siden av takkonstruksjon (mot sør) ser ut til å ha nedsenket innvendig himling til yttervegg, mens yttertak er ledet videre ut over terrasse.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Takkonstruksjonen er gjenbygget uten inspeksjonsmuligheter. Ingen inspeksjonsluke til mellomrom mellom nedsenket stuehimling og yttertak. Ingen synlige luftkanaler/spalter eller annen dokumentasjon på konstruksjon.

Flere områder med fuktmerker/rennemerker i himling og og tømmervegg med forhøyede fuktverdier, men ingen råteskade er påvist.

Konsekvens/tiltak

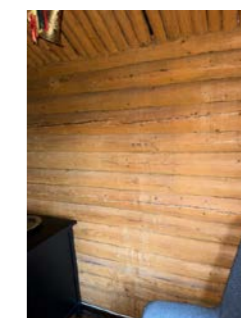
- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Lokal utbedring bør utføres.

Nærmere undersøkelser rundt konstruksjoner, diffusjonsperrer og lufting av undertak må påregnes. Kostnadsestimat er satt med tanke på nærmere undersøkelser rundt konstruksjonsløsning og lufting.

Ved evt. endring/utbedring av hele takkonstruksjonen må det påregnes bli vesentlig dyrere enn dagens estimat.



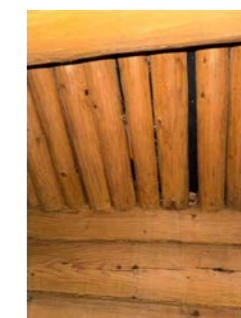
Forhøyede fuktverdier og fuktmerker på innvendige stokker i hjørnet mot kjøkken.



Rennemerker etter fukt langs yttervegger.



Forhøyede fuktverdier og fuktmerker på innvendige stokker på soverom i 2.etg.



Innvendig himling i stue.

Vinduer

Tilstandsrapport

Bygningen har gamle trevinduer med enkle glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Stedvis værslitte vinduer med mangelfull kitting rundt glass.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes vedlikehold og at enkelte glass må skiftes ut.



Sprukne glass i flere vinduer



Vinduer har behov for vedlikehold

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygget kjøkkeninngang/terrasse på 5m² og overbygget stueterrasse på 10m² med fundament av betongpillarer. Rekkverk og impregneret spaltegulv av nyere dato.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

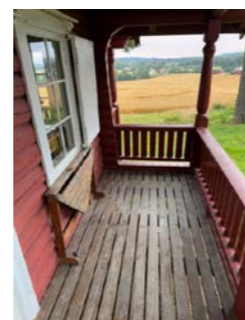
Stedvis noe skjevheter i pilarer/fundament.

Rekkverket har en høyde på 73cm mot dagens krav som er 100cm.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Terrasse er velfungerende med dagens avvik på fundament, men bør følges med på over tid. Ved evt. ytterligere endringer må pilarer rettes opp.



TG 3 Utvendige trapper

Nyere trapper i impregneret treverk til kjøkkeninngang og stueterrasse.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Trapp til kjøkkeninngang mangler rekkverk.

Rekkverk på trapp til stueterrasse har en høyde på 70cm mot dagens krav som er 90cm.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Trapp til stueterrasse

Tilstandsrapport



Trapp kjøkkeninngang uten rekkverk.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gamle tregulv i alle rom, vegger i tømmer og innvendige tak har trepanel samt spesiell mønet himling i stue med "småstaur".

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fukt/rennemerker på tømmervegger og stedvis himling i stue. Avflasset maling på begge soveromshimlinger, ingen unormale fuktverdier ble påvist på soverommene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

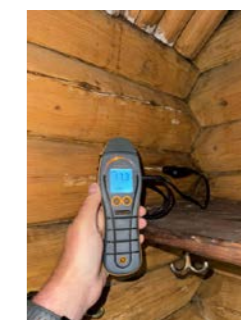
Skraping/pussing og overflatebehandling av malte overflater. For å fjerne fukt/rennemerker på tømmer må overflater pusses. Det må undersøkes nærmere om årsaken til at disse merkene har oppstått, men kondens pga dårlig luftning og mangelfull/manglende fuktsperre i konstruksjonen kan være årsak.



Soverom 2.etg



Soverom 1. etg



Stue

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av gammelt trebjelkelag. Blindkjeller under stue med to små ventilert i ringmur i østvendt gavlvegg og to små ventilert mot kjellerrom. Alle luker mot krypkjeller med gitter i front.

Støpt betongdekke mot grunn i kjellerrom under kjøkken og soverom.

Det er kontrollmålt gulvflater med en registrert skjevhet/høydeforskjell
Stue: 45mm over hele rommet og 40mm innenfor 2 meter.
Kjøkken: 20mm hele rommet og 14mm innenfor 2 meter.
Soverom 2. etg: 15mm over hele rommet og 15mm innenfor 2 meter.

Kontrollen fritar ikke boligen for ytterligere skjevheter da det kun er tatt stikkprøver.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på sopp/råte.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Etasjeskiller tilgjengelig fra kjeller har forhøyede fuktnivåer og områder med muggsopp.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Tilstandsrapport

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Etasjeskiller med forhøyede fuktverdier (27 vektprosent) mellom kjeller og soverom/kjøkken



Etasjeskille under kjøkken.



Betongdekke i kjeller under kjøkken/soverom

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 3 Pipe og ildsted

Fritidsboligen har en gammel mursteinspipe med åpen peis i stue samt to gamle vedovner (i stue og soverom 2. etg) Sotluke i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

En side av pipevange er ikke synlig.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Når det gjelder ildsteder/piper så er det det lokale brann/feiertilsyn som er godkjenningmyndighet. På generelt grunnlag henvises det her til siste feiertilsyn for tilstandsvurdering. Dersom feiertilsyn ikke er utført i senere tid anbefales dette.

Ang. ikke synlige pipevanger bør feiervesen tilkalles for kontroll og nærmere avgjørelse.

Kostnadsestimat er satt med tanke på nærmere kontroll/undersøkelser.

Kostnadsestimat: Under 10 000



En side av pipevange dekket med tømmervegg



TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur uten kledning. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
- Det er høy luftfuktighet i kjelleren med stor fare for en skadeutvikling

Konsekvens/tiltak

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Synlig fuktvandring i gulv og vegger i kjeller



TG 2 Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller uten tilgang under stue med antatt trebjelkelag og stubbegulv.

Fuktigheten kan være høy i slike rom/kjellere på grunn av fuktighet fra grunnen, innsig av vann og/eller kondensering. Temperatur og fuktforhold kan gi skader i konstruksjoner slik som bjelkelag, og ofte utvikle seg over tid. En tilstandsrapport som denne baseres på en visuell befaring uten inngrep i konstruksjonen. Det er avdekket tegn på skade utenfor krypkjelleren under befaringen, slik som misfarging av treverk og forhøyede fuktnivåer. Det anbefales derfor en nærmere undersøkelse, helst med hjelp av en fagkyndig.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Krypkjeller har en uavklart situasjon, konstruksjon med skadepotensiale

Det er blindkjeller under stue uten muligheter for inspeksjon. Denne delen av etasjeskille mot grunn har en uavklart situasjon hvor det er påvist store skjevheter/høydeforskjeller, svikt i gulv samt målt forhøyede fuktnivåer i stuens tregulv opp til 21 vektprosent.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent. Det vil si at ved 28 vektprosent er det fritt vann i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Krypkjeller har en uavklart tilstand. Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til krypkjeller slik at den kan inspiseres. Dette er en utsatt konstruksjon.



Forhøyede fuktverdier målt i stuegulv over krypkjeller uten tilgang.

TG 3 Innvendige trapper

Boligen har en liten og smal plassbygget tretrapp/trappetige til både kjeller og 2. etg. .

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Trappen er bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

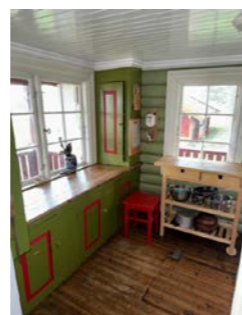
Liten og gammel plassbygget kjøkkeninnredning i heltre. Kjøkken har en meget enkel standard uten vaskekar, innlagt vann eller avløp. Det er større skjevheter i benkeplate og dører tar stedvis i skrog, men innredning har en normal tilstand med tanke på alder.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.



TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte gamle trefyllingsdører i trekarmer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Det er avvik:

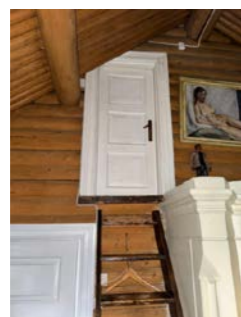
Dører i 1. etasje tar i karmen og terskel.

Dør til soverom i 2. etg har en svært smal (55cm) og lav (136cm) lysåpning.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Tiltak:

Justering av enkelte dører må påregnes.



Liten dør til soverom i 2. etg.



Dører til kjøkken og soverom tar i karmen/terskler.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

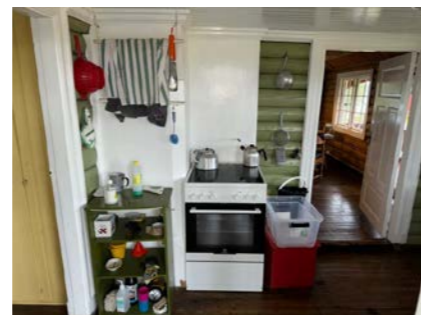
Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Boligen har naturlig ventilasjon via veggventiler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Ventilasjon på kjøkken bør etableres.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Åpen el-anlegg og el-skap med automatsikringer i 2. etg.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent. (Dødsbo)
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Dødsbo
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja I følge kursfortegnelse i el-skap ble det foretatt endringer av det elektriske i 2021 utført av Bygde Elektrikeren, men det er ikke fremlagt samsvarerklæring på utført arbeid.
Eksisterer det samsvarerklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk

Samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja På grunnlag av manglende dokumentasjon, bør anlegget ha en utvidet el-kontroll.
Kostnadsestimatet i denne rapporten er kun estimert ut fra hva en el-kontroll kan koste.

Kostnadsestimat: Under 10 000



El-skap

TG 3 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er montert røykvarsler på begge soverom og brannslukker i stue.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Tilstandsrapport

Ja Brannslukker er fra mai 1991

3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Ja Ingen av røykvarslerne ble utløst ved kontrolltrykking. Røykvarslere ble ikke demontert.

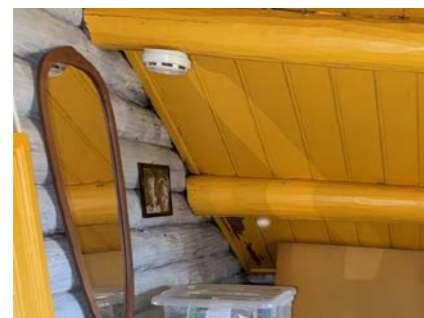
Kostnadsestimat: Under 10 000



Brannslukker fra 1991



Ikke fungerende røykvarslere 1.etg.



Ikke fungerende røykvarslere 2.etg.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 3 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Drenssystem antagelig fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Drenering og fuktsperre mot grunnmur må påregnes utbedret/skiftet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur/ringmur av sparesteinbetong fra byggeår

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkeformasjoner.
- Det er registrert sprekker/deformasjoner som gir grunn til å overvåke konstruksjonen.

Vertikaldelt sprekke/riss i grunnmur ved hjørnet mot sør-øst og skjevhet i fundament.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Pushing av mur i område ved sprekke/riss vil lukke avviket, men gir grunn til å overvåke konstruksjonen over tid.
Skjevheten i fundamentet og sprekke i mur antas være av eldre dato hvor grunnen i dag antagelig har "satt seg".
Ved observasjoner om eventuelle endringer av murverk og fundament må ytterligere tiltak og høyere kostnader påregnes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 3 Terrengforhold

Terreng har feil fall mot bygning spesielt på nordsiden av fritidsbolig. Terreng bør ha fall 1:50 i tre meters lengde fra bygningskropp og takvann bør ledes vekk fra bygningskroppen.

Vurdering av avvik:

- Terreng faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Eiendommen har ikke avløp.
Utvendig vannpost/kran med ukjent alder på eiendommen mellom kjøkkeninnngang og annekset.
Hvilken type tilknytning vannpost har er ikke kjent/dokumentert, men i følge Givas er det ikke offentlig, trolig Kroksjøen vannverk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ukjent vanntilknytning, vannmengde og kvalitet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innhent dokumentasjon, om mulig.



Utvendig vannpost/kran

Bygninger på eiendommen

Garasje/bod /utedo



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Gammelt uthus med skjevheter på 29m² i enkel konstruksjon som inneholder garasjerom, bod og utedo antagelig med samme alder som fritidsbolig (ukjent).

Bygningen er oppført på løse natursteiner, vegger i gammelt bindingsverk kledd med panel. Salet takkonstruksjon teknet med profilerte takplater i aluminium.

Garasjerom med tregulv på 15m², bod på 9m² og utedo på 5m².

Veggkonstruksjoner/dører ligger stedvis under utvendig terreng og er dermed med utsatt for fukt- og råteskader.

Værslitte og mosegrodde vindskier/isbord.

Tilleggsbygninger er ikke tilstandsvurdert, men enkelt beskrevet etter en overfladisk visuell gjennomgang. Arealene er omtrentlige og kun angitt for å synliggjøre bruksmuligheter.



Gjestehus/anneks



Anvendelse

Byggeår

2013

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Beskrivelse

Anneks/gjestehus på 9m² i laftet tømmer, tregulv og mønet himling med synlige åser og panel. Ukjent alder.

Salet takkonstruksjon teknet med shingel. Koblet vindu i gavli mot nord og boddør i gavli mot sør med liten terrasse på 4m² i front.

Bygningen er oppført på løse betongblokker.

Innlagt strøm til lys og stikk.

Påvist råteskader i vindski og isbord.

Tilleggsbygninger er ikke tilstandsvurdert, men enkelt beskrevet etter en overfladisk visuell gjennomgang. Arealene er omtrentlige og kun angitt for å synliggjøre bruksmuligheter.



Gjestehus/anneks



Anvendelse

Byggeår
2013

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Anneks/gjestehus II på 9m² i laftet tømmer, tregulv og mønet himling med synlige åser og panel. Ukjent alder. Salet takkonstruksjon teknet med gammel tegltakstein. Koblet vindu i gavl mot vest og boddør i gavl mot øst med liten terrasse på 2,5m² i front. Bygningen er oppført på løse betongblokker. Innlagt strøm til lys og stikk. Påvist forholdsvis store råteskader lafteknute mot sør/øst hvor nærmere undersøkelser rundt årsak og omfang må påregnes.

Tilleggsbygninger er ikke tilstandsvurdert, men enkelt beskrevet etter en overfladisk visuell gjennomgang. Arealene er omtrentlige og kun angitt for å synliggjøre bruksmuligheter.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

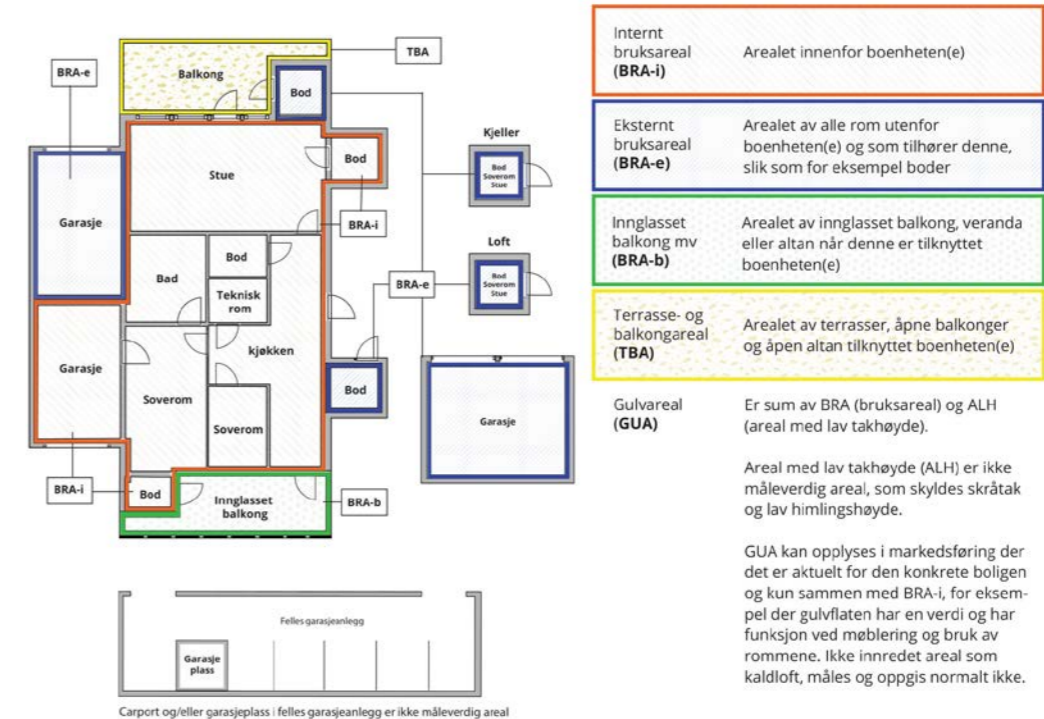
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM			
Kjeller	13			13			13
1.Etasje	47			47	15		47
2.Etasje	7			7		4	11
SUM	67			67	15	4	71
SUM BRA	67						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Matkjeller		
1.Etasje	Stue , Kjøkken , Soverom		
2.Etasje	Soverom		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke bygningstegninger i kommunens arkiver.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar: Takhøyde på kjøkken og soverom er på ca 200 cm.
Takhøyde i 2.etg ligger på ca 195 cm under tverrgående stokker.

Garasje/bod /utedo

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		29		29	
SUM		29			
SUM BRA	29				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje , Bod , Utedo	

Kommentar

Gjestehus/anneks

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		9		9	4
SUM		9			4
SUM BRA	9				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Soverom	

Kommentar

Gjestehus/anneks

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		9		9	2
SUM		9			2
SUM BRA	9				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Soverom	

Kommentar

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	54	13
Garasje/bod /utedo	0	29
Gjestehus/anneks	0	9
Gjestehus/anneks	0	9

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.9.2024	Pål Tuhus	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3416 EIDSKOG	56	181		0	1111.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Bergervegen 103

Hjemmelshaver

Selmer Odd Alf

Felles formue

Kr.

Felles gjeld:

Kr.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende på området Repshus/Berger ca. 3km fra Skotterud sentrum i Eidskog kommune. Et landlig område med spredt bebyggelse og landbruk omkring. Skotterud har de fleste fasiliteter som forretninger, bank, legesenter, apotek, bussholdeplass, skoler og barnehage.

Adkomstvei

Privat gruset stikkvei fra Bergervegen benyttet sammen med naboer

Tilknytning vann

Eiendommen er trolig tilknyttet Kroksjøen Vannverk via private stikkledninger. Kun utvendig vannpost på eiendommen. Det foreligger ingen dokumentasjon på tilknytning, vannmengde eller kvalitet.

Tilknytning avløp

Bygningen har ikke innlagt avløp.

Regulering

Eiendommen er ikke regulert.

Om tomten

Tomten ligger i slakt hellende terreng uten spesiell opparbeidelse utover skogbunn, mose og gress. Åpen og meget fin beliggenhet med god utsikt hele veien fra øst mot vest. Gode lys- og solforhold.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2018	Uskifte

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	09.09.2024	Ikke utfylt da dette er et dødsbo og selges med fullmakt. Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den.	Gjennomgått	3	Nei
Eiendomsverdi.no		Matrikkel opplysninger	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk			Gjennomgått		Nei
Kommunale opplysninger			Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• 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.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/JS7240>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kongsvinger	
Oppdragsnr.	
1202240156	
Selger 1 navn	
Karen Margrethe Bugge	
Gateadresse	
Bergervegen 103	
Poststed	Postnr
SKOTTERUD	2230
Er det dødsbo?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	Odd Alf Selmer
Er det salg ved fullmakt?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	Odd Alf Selmer
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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 forsikringselskapet 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.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- 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 sikrede næringsvirksomhet/en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

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

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

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

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før 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 næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Karen Bugge	5ef36fa5e236de6007004fd 19cce5a088dd7501b	09.09.2024 09:18:08 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1202240156

Document reference: 1202240156

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

Nabolagsprofil

Bergervegen 103

Offentlig transport

✈ Oslo Gardermoen	1 t 22 min	🚗
🚆 Charlottenberg station Linje F1	19 min	🚗 18.8 km
🚆 Kongsvinger stasjon Linje F1, R14, 70	23 min	🚗 27.6 km
🚆 Korea Linje 730, 733, 734	6 min	🚶 0.4 km
🚆 Repshus Linje 730, 733, 734	11 min	🚶 0.9 km

Avstand til byer

Kongsvinger	25 min	🚗
Lillestrøm	1 t 15 min	🚗
Oslo	1 t 40 min	🚗

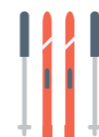
Ladepunkt for el-bil

🚗 Haugårds Veg 12	5 min	🚗
🚗 Rådhusvegen 7	6 min	🚗

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 138 m



Alpin

- Bjørkelangen skisenter
- Kjøretid: 45 min
- Skitrek i anlegget: 1



Aktiviteter

Kongsvingers Golfklubb	17 min	🚗
Bowling1 Kongsvinger	26 min	🚗

Sport

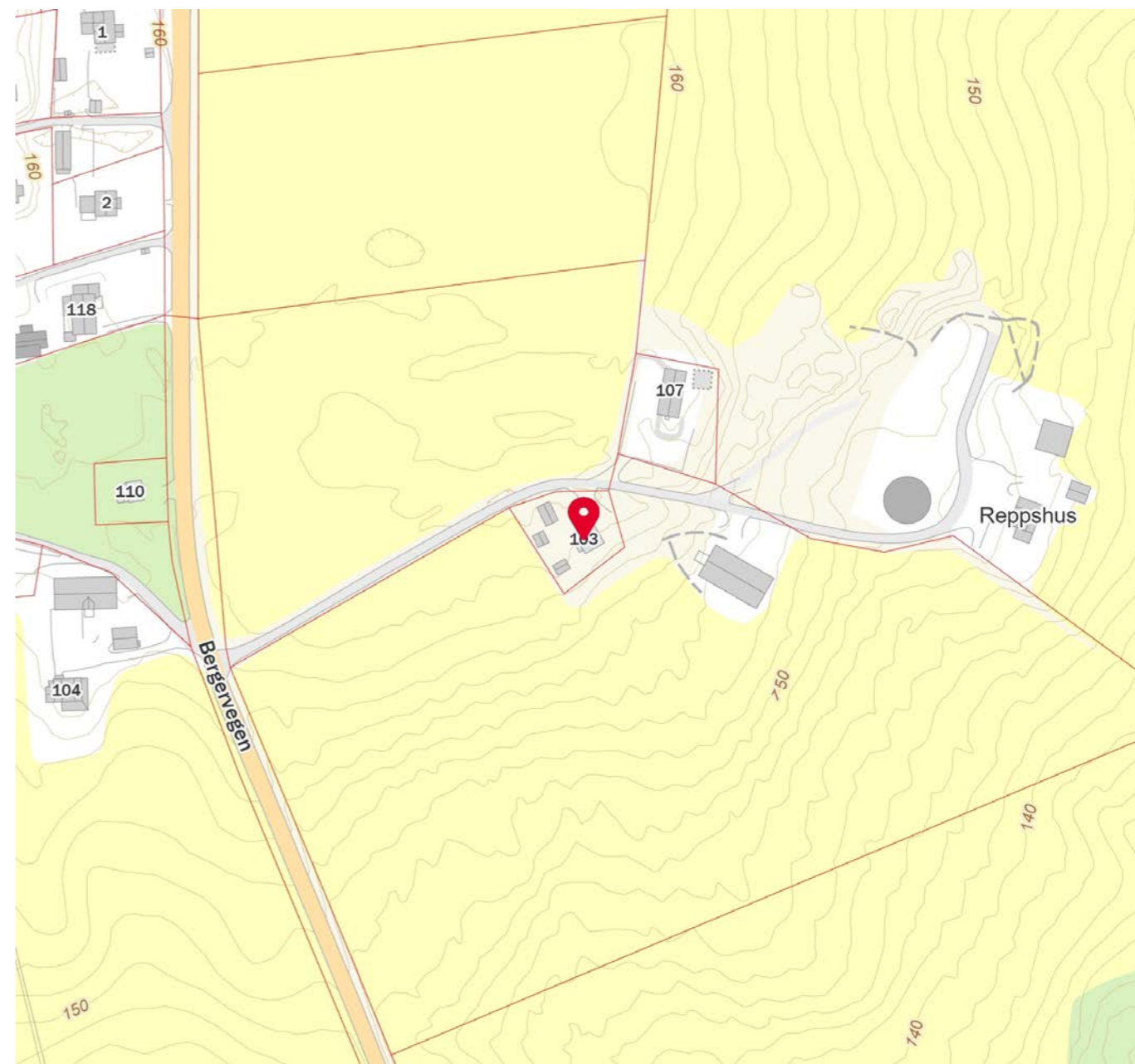
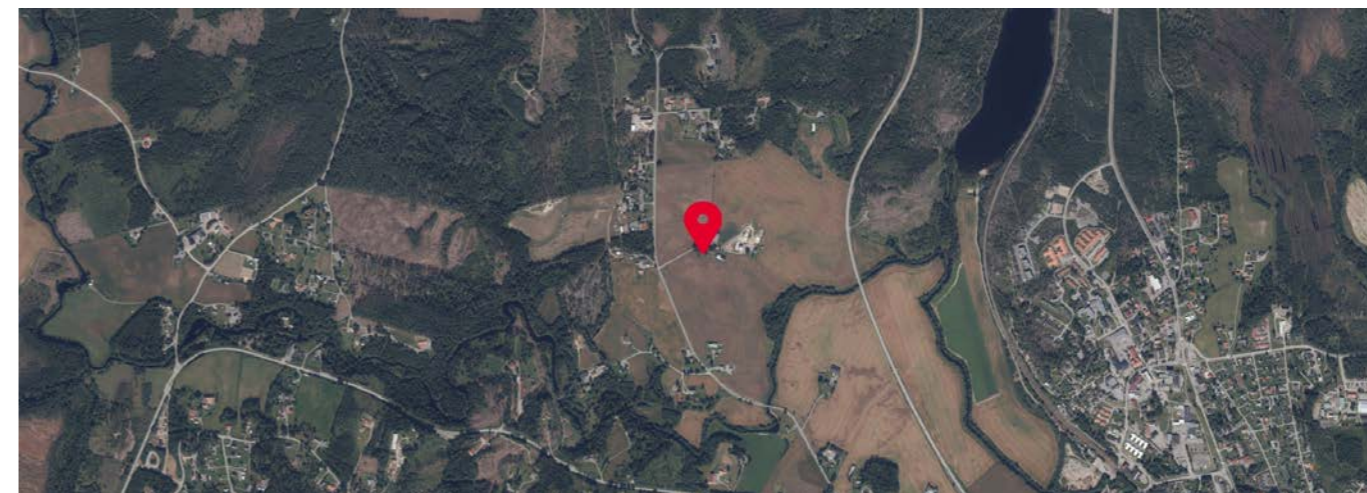
⚽ Skotterud stadion Fotball, friidrett	20 min	🚶 1.6 km
⚽ Skotterud, Eidskog Aktivitetshall, ballspill	4 min	🚗 2.5 km
🚴 EidskogAktiv	6 min	🚗
🚴 Sportica Rasta	21 min	🚗

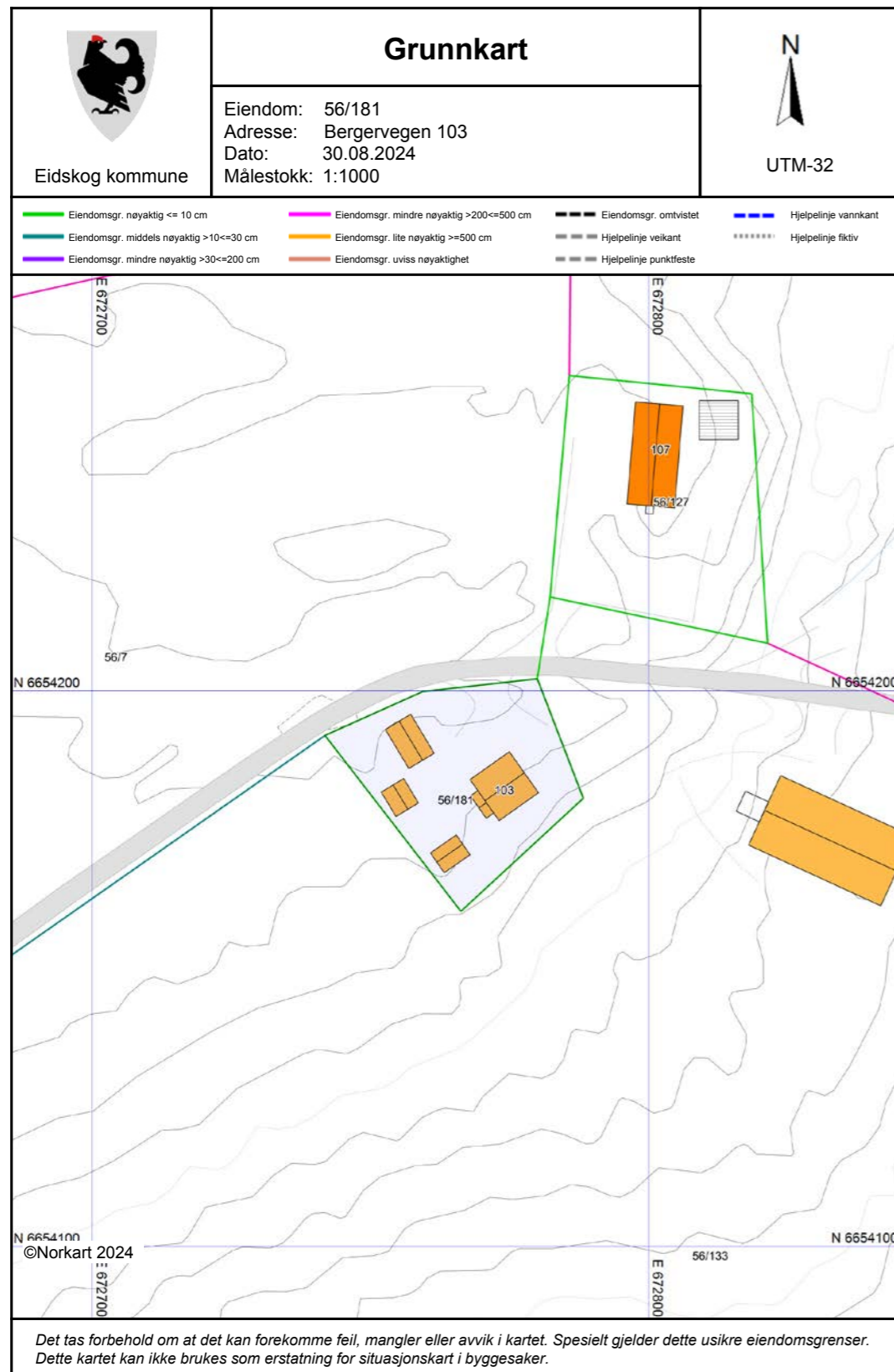
Dagligvare

Kiwi Skotterud PostNord	5 min	🚗 2.7 km
Coop Extra Skotterud Post i butikk	5 min	🚗 2.7 km

Varer/Tjenester

📦 Kongssenteret	25 min	🚗
-----------------	--------	---





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, 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. Baderom, 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismetlamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring PLUS

- 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.

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

PLUS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. PLUS 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. PLUS-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 PLUS.

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.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller 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.



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 salgssoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
- 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.
- 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

- 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.

- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

- 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.

- 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.

- 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

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
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).
- 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
- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

- Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

- Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Bergervegen 103
2230 SKOTTERUD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Kongsvinger
Saksbehandler: Nicolai Bratås

Telefon: 975 30 716
E-post: nicolai.bratas@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgssoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____ Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre