



aktiv.

Ljørdalsvegen 1831, 2425 LJØRDALEN

**Hjørnet Cafe selges! Kombinert
forretning/bolig-bygg beliggende
ved Fylkesveg 2170.**



Eiendomsmegler/Daglig leder

Espen Strøm

Mobil 415 60 500

E-post espen.strom@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Elverum

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 950 000,-
Omkostn.: Kr 50 092,-
Total ink omk.: Kr 2 000 092,-
Selger: Annerose Christiane Lau

Boligtype: Kombinasjonslokale
Eierform: Eiet
Byggeår: 1923
BRA/P-rom: 395/248 m²
Tomtstr.: 2393.3 m²
Soverom: 0
Gnr./bnr. Gnr. 9, bnr. 155
Gnr. 9, bnr. 473
Gnr. 9, bnr. 599

Oppdragsnr.: 1211230170

Hjørnet Cafe selges! Kombinert forretning/ bolig-bygg beliggende ved Fylkesveg 2170.

Hovedbygget er oppusset og modernisert i 2018/19, se vedlagte tilstandsrapport for nærmere informasjon.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	13
Tilstandsrapport	31
Egenerklæring	44
Nabolagsprofil	48
Budskjema	57

Om eiendommen

Om boligen

Areal

P-rom: 248 m²

BRA: 395 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2393.3 m²

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 2.393 m². Tomten er opparbeidet med gruset innkjøring, plen og diverse beplantning. Takoverbygg til grill og lekeapparat på tomta.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt (jf. avhendingslovas § 3-3) kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Eiendommen ligger langs Fv 2170 i Ljørdalen i Trysil kommune. Her er det kort veg til naturen med skiløyper og elva Ljøra, det er videre ca 4,3 km til Fulufjellet alpinsenter og ca 40 km til Trysil med blant annet alpinbakke, golfbane, sykkelstier og for øvrig de fleste tettstedsfasiliteter.

Bygningssakkyndig

Byggtakst Elverum AS;

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Butikk/forretning med 2 etasjer og kjeller på eldste del, krypkjeller under tilbygg mot nord. Grunnmur med sparesteinsbetong på eldste del. Tilbygg opplyst med støpte søylepunkter. Yttervegger i bindingsverk med utvendig stående kledning. Etasjeskillere med

trebjelkelag, i eldste del uten isolasjon. Tilbygg opplyst isolert med mineralull. Saltakkonstruksjon med kaldtloft, tekking med metallplater, opplyst tekking fra ca 2007.

Innhold

Bolig/forretningsbygning:

1. etasje: Entre med adkomst fra stor terrasse, 2 ganger, stue med utgang til terrasse, 3 toalettrom, rom med vask, ekstra rom, kjøkken, matbod. Entre, bod, bad og kombinert stue/kjøkken.

2. etasje: Trappegang med utgang til veranda, toalettrom, stue med utgang til veranda, kjøkken, bad og 2 soverom.

Kjeller: Trappegang, 5 bodrom, samt entre i tilknytning til utvendig adkomst.

Loft: Oppbevaringsmuligheter.

Øvrige bygninger på eiendommen:

Dobbel carport, enkel carport, bod og innbygd garasje.

Standard

I følge vedlagte tilstandsrapport har hovedbygget normalt vedlikehold alder tatt i betraktning. Nyere overflater og installasjoner med generelt liten brukslitasje. Noe oppgraderinger grunnet elde og slitasje samt enkelte lokale utbedring kan påregnes. Forøvrig ingen påviste feil eller mangler av vesentlig betydning.

Hovedbygget er oppusset og modernisert i 2018/19, se vedlagte tilstandsrapport for nærmere informasjon.

KJØKKEN/CAFE

Kjøkkenfunksjon til kafèdrift. Integrerte løsninger for stekeovn og induksjonstopp.

Koketopp uten ventilator. Fra cafeens kundearealer er det utgang til delvis overbygd terrasse.

BOLIGDEL

Boligdelen ligger i 2. etasje med gang, to soverom, bad/vaskerom, samt kjøkken og stue med utgang til veranda.

Det er kun 2. etasje som er godkjent til boligformål.

Parkering

Parkering i dobbel carport, enkel carport, garasje, samt biloppstilling på egen tomt.

Diverse

Elsikkerhet Norge opplyser at det elektriske anlegget sist gang ble kontrollert i 1990, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. Neste kontroll kan forventes i 2021. Historisk sett har boliger normalt blitt kontrollert omtrent hvert 20. år.

Det foreligger ingen opplysninger om siste feiing. Tilsyn ble sist gang utført i 2010. Ved tilsyn, ble det anmerket følgende avvik: "Fyrrom/tankrom skal være utført i henhold til fyrromskrav." "Defekt sotluke i bunn av skorstein" "Det er ikke tilfredsstillende adkomst til sotluke." Anmerkninger: "Sotluka flyttes til framsiden av pipa."

Det tas forbehold om feil/mangler også ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn. Besøk for feiing i 2015, 2017 og 2020, samt tilsyn i 2014 og 2018 ble ikke utført.

Takstmannen opplyser i vedlagte tilstandsrapport at pipevanger delvis er innkledd i begge etasjer og at det er delvis tildekkede murkrager i begge etasjer. Utførelse med påforinger/tildekking eller vinyltapet/strie foran pipevanger er ikke i henhold til regler for teglpiper.

Energi

Oppvarming

Eiendommen varmes opp med luft/luft varmepumpe i 1. etasje, samt vedovn og elektriske panelovner i begge etasjer.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

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

Økonomi

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter i 2021:

Eiendomsskatt bolig: kr 448,-

Eiendomsskatt næring: kr 5.096,-

Renovasjon: Eier kjører selv avfallet til gjenvinningsstasjonen i Trysil.

Feie- og tilsynsgebyr utgjør kr 650,- og faktureres direkte fra Midt-Hedmark brann- og redningsvesen. Feie- og tilsynsgebyr avhenger av hvor mange pipeløp som må feies/inspiseres.

Det gjøres oppmerksom på at avgiftene normalt justeres/reguleres årlig.

Info formuesverdi

Det har ikke vært mulig å fremskaffe formuesverdien på eiendommen. Interessenter bes kontakte Skatteetaten for opplysninger rundt dette.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 9, bruksnummer 155 i Trysil kommune. Gårdsnummer 9, bruksnummer 473 i Trysil kommune. Gårdsnummer 9, bruksnummer 599 i Trysil kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3421/9/155:

29.01.2004 - Dokumentnr: 598 - Jordskifte

JORDSKIFTESAK NR 16/1993 MO OG LJØRDALEN

Gjelder denne registerenheten med flere

11.06.2019 - Dokumentnr: 656204 - Kjøpekontrakt

Rettighetshaver: Lau Annerose Christiane

Fnr: 290853 30096

01.03.1922 - Dokumentnr: 900064 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3421 Gnr:9 Bnr:6

21.06.1989 - Dokumentnr: 3595 - Målebrev

over gnr 97/23 VEGGRUNN

Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 1140382 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0428 Gnr:9 Bnr:155

24.08.2018 - Dokumentnr: 1181102 - Bestemmelse om vannledning
Rettighet hefter i: Knr:3421 Gnr:9 Bnr:803
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Ferdigattest/brukstillatelse

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

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

Det er ikke mottatt byggetegninger for noe av bygningsmassen. Man har derfor ikke kunnet kontrollere hvor vidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak. Dette betyr videre at det kan være rom som er inntatt som primærrom/-areal i tilstandsrapport, men som ikke er godkjent for varig opphold.

Det er kun 2. etasje som er godkjent til boligformål.

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvor vidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. Konsekvenser av lovlighetsmangler er at kommunen for eksempel kan gi pålegg om tilbakeføring. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig veg, samt privat vann og avløp.

Eiendommen forsynes med vann fra brønn som deles med naboer. Det totale vannforbruket utgjør ca kr 2.000,- i året. Vannledningen går over nabotomt. Tinglyst avtale i forbindelse med vannledningen fås ved henvendelse til megler.

Vannkvaliteten kontrolleres jevnlig av laboratorie i Trysil.

Vedtekter for Sentrum Vannverk SA fås ved henvendelse til megler. I vedtektene står det blant annet at stikkledninger vedlikeholdes av det enkelte medlem. Til vedlikehold og drift av hovedledning og pumpestasjon betales en årlig kontigent. Kontigentens størrelse fastsettes av årsmøtet.

Privat avløpsanlegg med kummer og infiltrasjonsgrøfter.

Vann- og avløpssystemet ble ombygd i 2018.

Det vil på generelt grunnlag kunne hefte usikkerhet ved private vann- og avløpsanlegg over tid. For eksempel kan spredegrøfter tettes, nye offentlige krav kan gjøre eksisterende avløpsanlegg utilfredsstillende og grunnvannstand og øvrige forhold medføre endring i kvalitet og mengde på vann fra borehull og brønner. Det er ikke kjent med at det har blitt tatt vannprøver de senere årene. Det gjøres oppmerksom på at kommunene driver fortløpende kartleggingsarbeid av private anlegg. Dette kan innebære framtidige krav om utbedring av eiendommens avløpsanlegg.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Kommuneplanens arealdel 2014-2025, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til forretninger. Eiendommen grenser for det meste til bolig- og landbruksområder.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt, men i og med at eiendommen er større enn 2 daa, må kjøper fylle ut egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen selges "som den er", jf. avhendingsloven (avhl.) § 3-9. Alle interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i opplysninger som fremgår av salgsoppgave, egenerklæring fra selger, tilstandsrapport/takst og andre vedlegg, da dette danner grunnlaget for avtalen som inngås

med selger. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Salget forutsettes gjennomført mellom profesjonelle parter og eiendomsmeglingsloven § 6-7 fravikes.

Ved en eventuell mangelsvurdering fravikes avhendingsloven § 3-9, slik at det kun kan gjøres gjeldende at det foreligger mangel:

- dersom selger ikke oppfyller sin opplysningsplikt, jf. reguleringen i avhendingsloven § 3-7, eller
 - dersom selger har gitt uriktige opplysninger, jf. reguleringen i avhendingsloven § 3-8.
- Risikoen for eventuelle skjulte feil som angitt i avhendingsloven § 3-9 siste punktum, tilligger etter dette kjøper.

Når det gjelder rapporter fra tredjemenn som gjelder eiendommen (tekniske rapporter, grunnanalyser, tilstandsrapport/takst etc.), og som er vedlagt salgsoppgaven og kontrakt eller fremlagt av selger i forbindelse med transaksjonen, så er selger ukjent med ufullstendigheter eller feil i dokumentene. Skulle dokumentene likevel vise seg å være ufullstendige eller inneholde feil, så fravikes prinsippene i avhendingsloven § 3-7 og § 3-8, slik at selger bare svarer for eventuelle feil som selger selv likevel hadde faktisk kunnskap om.

Avhendingslova § 4-19 fravikes. Risikoen for eventuelt skjulte feil, tilligger etter dette kjøper.

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

Omkostninger

48 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 1 950 000,-))

172,- (Panteattest kjøper)

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

50 092,- (Omkostninger totalt)

2 000 092,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 50 092

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.

Oppdragsansvarlig

Espen Strøm

Eiendomsmegler/Daglig leder
espen.strom@aktiv.no
Tlf: 415 60 500

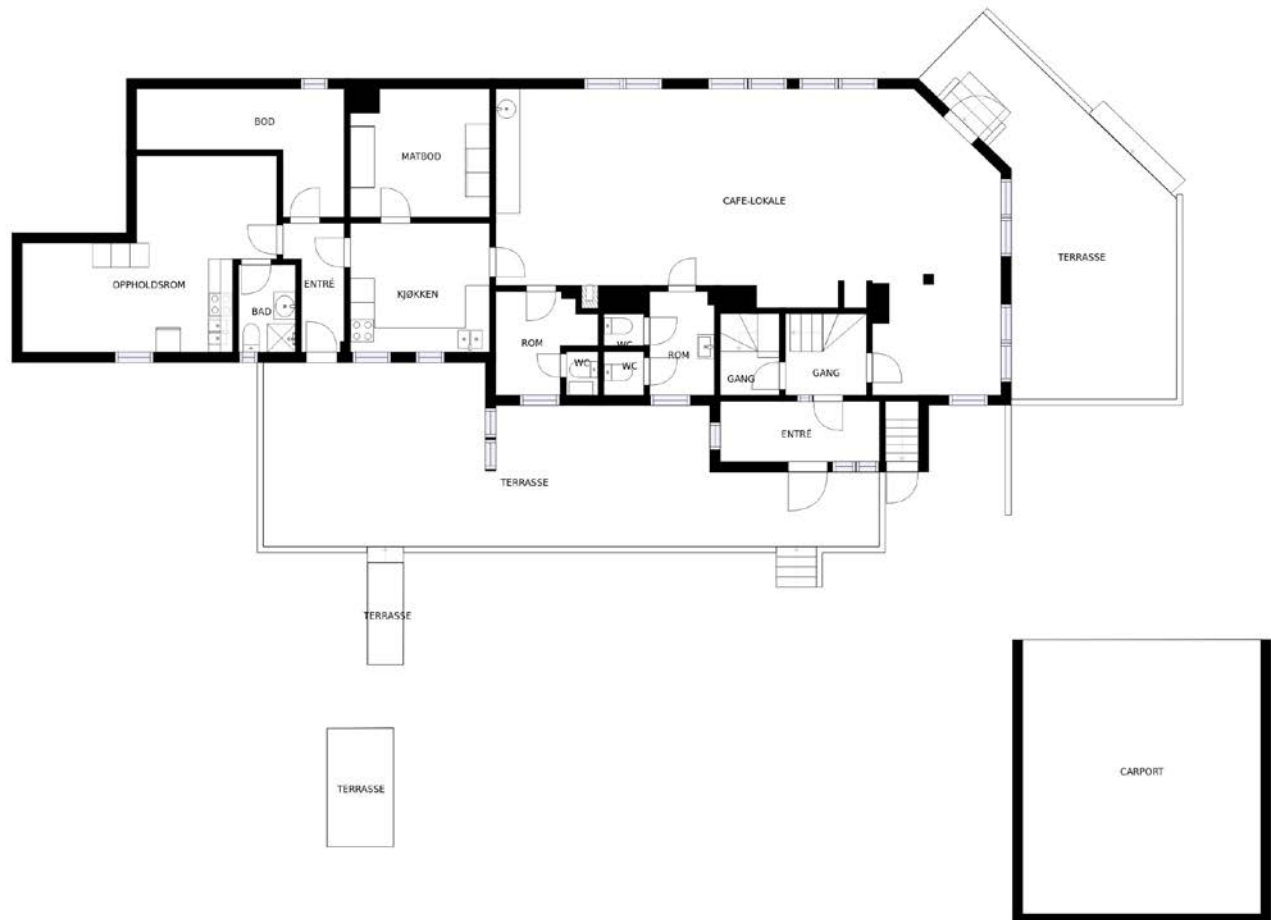
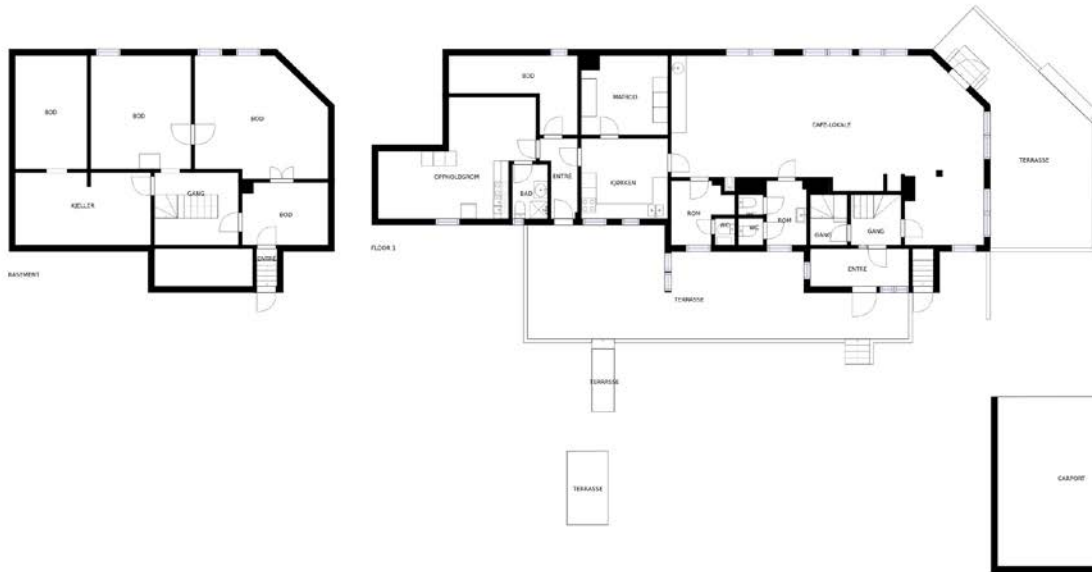
Ansvarlig megler

Espen Strøm
Eiendomsmegler/Daglig leder
espen.strom@aktiv.no
Tlf: 415 60 500

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

Salgsoppgavedato

15.09.2023





















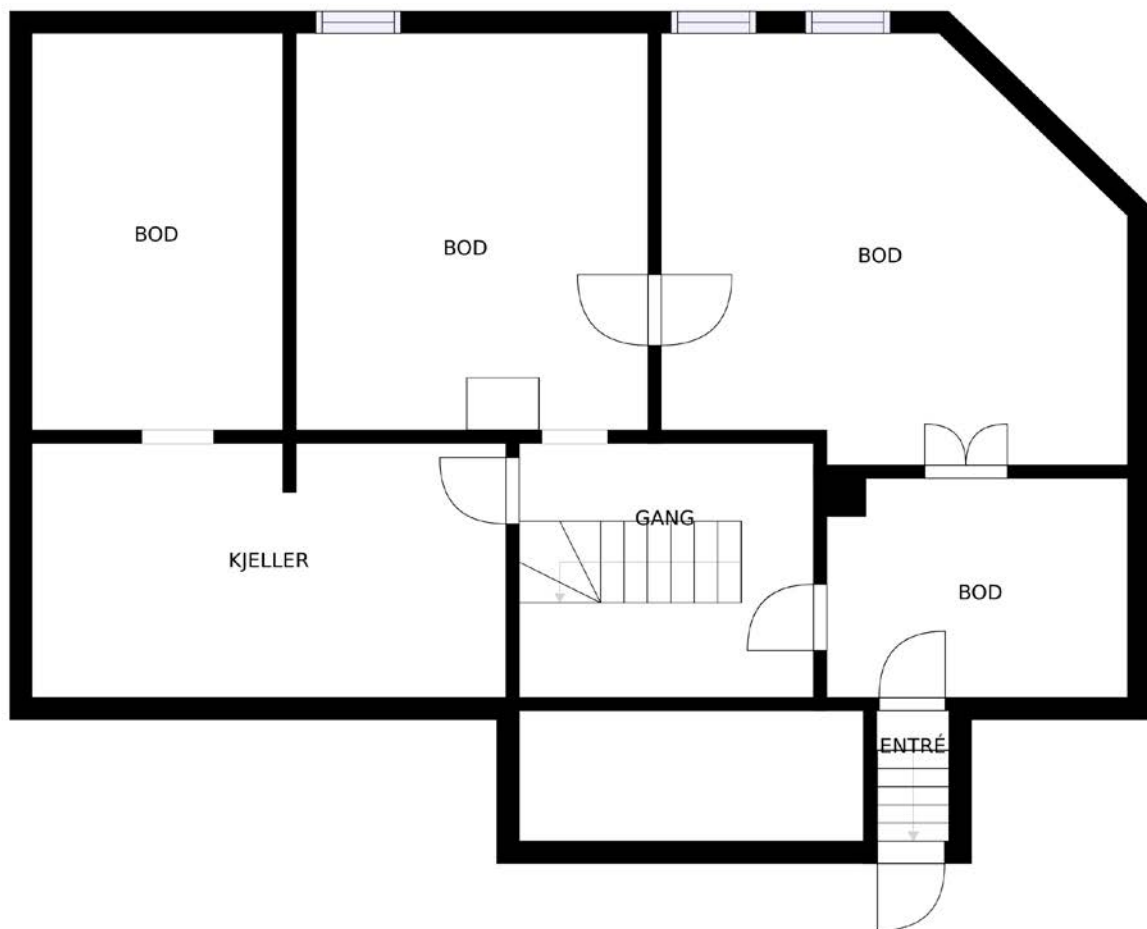
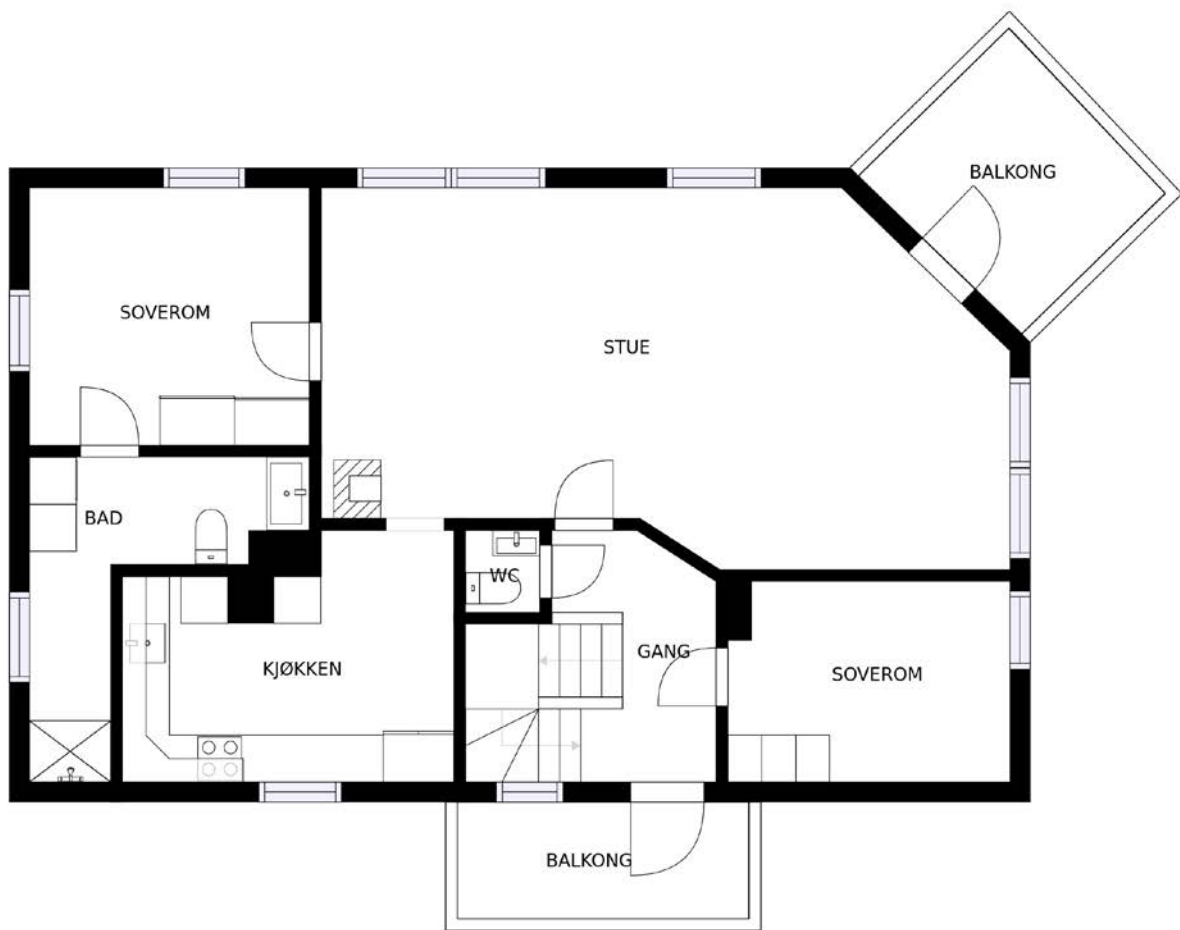














Vedlegg

Tilstandsrapport for bolig

Med arealmåling og markedsverdi

Ljørdalsvegen 1831

2425 LJØRDALEN
Gnr. 9 Bnr. 155
3421 Trysil kommune

Byggeår 1922

Benevnelse

Butikk/forretning 395 m²
Uthus 36 m²
Frittstående dobbel carport 0 m²

Tomteareal

2 393 m²

BRA

395 m²

36 m²

0 m²

Markedsverdi

Kr. 1 850 000



Ønsker du å sjekke rapportens gyldighet? Skann QR-koden med din mobiltelefon.

Oppdragsnr./Ref.nr. 565306

Befaringsdato 27.05.2021

Rapportdato 03.06.2021

Rapportansvarlig

Byggtakst Elverum AS
Takstingeniør: Knut Roger Furuseth
Storgata 21, 2414 ELVERUM
Tlf.: 91840445
E-post: knut@byggtakstelverum.no

Denne rapporten bør ikke benyttes for boligsalg til forbruker etter 1. januar 2022. Den tilfredsstiller ikke de nye reglene i Avhendingslova og forskriften til den. Bare tilstandsrapporter som tilfredsstiller de nye kravene, er gyldige mellom selger og kjøper. Dersom du tror at boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Tilstandsrapport for bolig

Tilstandsrapport for bolig og dens avgrensninger

Dette er en tilstandsrapport hvor det er lagt spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle impliserte parter.

Tilstandsrapporten er en systematisk presentasjon av de forhold som takstmannen har observert og som, etter hans skjønn, har betydning ved eierskifte.

Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler, ettersom det blant annet ikke er foretatt åpning av konstruksjoner. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for rapporten er ikke takstmannens ansvar, med mindre han ut i fra sine faglige kvalifikasjoner eller erfaring burde ha forstått at informasjonen ikke var korrekt.

Eier/ formell oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten, og gi tilbakemelding om eventuelle feil/ mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder selv om/ også når selger benytter en eiendomsmegler.

Takstrapporten

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn autorisert av Norsk Takst og er utført i henhold til Norsk Takst sine instruksjer.

Om takstingeniøren

Norsk Takst er ledende i taksering. Våre takstingeniører har en god kompetanse, samt lang erfaring innenfor alle typer byggvurdering. Etter å ha gjennomgått Norsk Taksts opplæring innenfor spesialområdet Tilstandsanalyse, blir våre medlemmer godkjent for å utføre blant annet Tilstandsrapport for bolig. Ønsker du å unngå problemer etter at din bolig er omsatt, velger du å la en takstingeniør fra Norsk Takst utføre en Tilstandsrapport for bolig.

Rapportens struktur

Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig i Tilstandsrapporten, utført i henhold til (Norsk Standard) NS 3424 (tilstandsrapport), NS 3940 (arealmåling) og NS 3451 (byggningsdeler).

Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med P378 veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi. Byggetekniske tilstandssvekkelser angis også etter denne standarden på følgende måte:

- Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer
- Tilstandsgrad 1: Svake symptomer
- Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer
- Tilstandsgrad 3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

Befaringen

NS 3424 har undersøkelsesnivåer fra 1-3. Denne rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 som er laveste detaljeringsnivå.

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).
- Inspeksjon blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskiner, lagrede gjenstander og lignende flyttet på, med mindre åpenbare grunner skulle tilsa det.
- Innredninger, tapeter, gulvbelegg, overflatebehandlinger og andre synlige flater uten konstruksjonsmessig betydning, vil normalt ikke omtales i rapporten.
- Flater som er skjult av snø eller skjult på annen måte blir ikke kontrollert. Det anføres i rapporten hvorfor flatene ikke er kontrollert.
- Det er ikke foretatt funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Yttertak inspiseres normalt fra loft/innviden og utvendig fra bakken eller fra stige, dersom denne er klargjort og reist til befaringen.
- Uinnredede kjellere og loft, samt krypkjellere og kryploft, inspiseres dersom annet ikke er nevnt.

- Bruk av stikktakninger. Stikktakninger er utvalgt tilfeldig, dvs. uten forhåndskunnskap om objektet.
- Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller som er spesielt utsatt for fuktighet, blir spesielt inspisert.
- Andre detaljer om befaringen vil fremkomme i de enkelte underpunkter i rapporten.

Levetidsbetraktninger

Det refereres til en levetidstabell, utarbeidet på grunnlag av Byggeforskeren Byggforvaltning februar 2010, 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Relevante deler av tabellen fremkommer i rapporten for et utvalg av særlig utsatte bygningsdeler. Normal levetid er angitt generelt og ca. i et intervall mellom høy og lav forventet teknisk levetid avhengig av hvilke faktorer som er tilstede av de som gjør seg gjeldende, for eksempel regn, vind, sol, frost, forurensning og bruk. Levetiden kan variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller brukerønsker, er lagt til grunn. Levetidsbetraktningen er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder. Takstmannen vil registrere tilstandssvekkelser etter normal besiktigelse, men påpeke nødvendigheten av å konsultere offentlige godkjenningmyndigheter dersom mer grundige undersøkelser virker påkrevet.

Elektriske installasjoner inspiseres ikke etter kravene i NS 3424, men kan kommenteres ut fra helt enkle vurderingskriterier. Det anbefales alltid å konsultere en El. takstmann dersom grundigere undersøkelser er ønskelig.

Arealmålinger utføres som tilleggsoppdrag dersom rekvisenten ber om det.

Verditakst er en tilleggstjeneste som kan leveres dersom rekvisenten ber om det.

Andre uttrykk og definisjoner

Tilstandsgrad (TG): Uttrykker tilstanden til objektet med utgangspunkt i et definert referansenivå.

Referansenivå: Gitt forventet tilstand til en bygningsdel, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk.

Svikt: Et negativt avvik mellom observert tilstand og referansenivået.

Stikktakninger: Enkel kontroll under overflaten av et objekt, ved hjelp av små stikk med en spiss gjenstand.

Normal levetid: Gjennomsnittlig teknisk levetid for et bygg eller en bygningsdel, vurdert ut fra de normale påvirkninger og det materiale som objektet består av.

Symptom: Et tegn på en bestemt tilstand ved objektet, normalt benyttet ved beskrivelse av negative avvik, svikt.

Tilstand: Et uttrykk for objektets generelle godhet i forhold til referansenivået, gradert i forhold til avvik fra referansenivået. Se "Tilstandsgrader" under punktet om Rapportens struktur.

Visuell: Det som kan sees, og i denne sammenheng antyder det en begrensning i befaringsmetoden slik at befaring ved hjelp av andre hjelpemidler enn synet ikke inngår.

Fuktmålerutstyr: Teknisk hjelpemiddel til å måle eller søke etter fuktighet i konstruksjoner.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom rapporten før bruk og gi tilbakemelding til Takstingeniøren hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Eiers egenerklæringsskjema

Egenerklæringsskjema skal kontrolleres av takstingeniøren. Eventuelle avvik fra gitte opplysninger i egenerklæringsskjemaet og forhold takstingeniøren har registrert skal kommenteres i rapporten. Ved dødsbo eller andre forhold som egenerklæringsskjema ikke foreligger, skal dette kommenteres.

Tilstandsrapport for bolig

Personvern

Norsk takst og takstmannen behandler enkelte personopplysninger om kunden som takstmannen trenger for å utarbeide rapporten. For personvernerklæring og informasjon om bruk av personopplysninger gå til denne nettsiden: <http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/>

Norsk takst samarbeider med Vendu AS som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/565306>

Egne premisser

Rapporten bygger på en visuell gjennomgang av bolighus sammen med eier.

I boligen er kjøkken og våtrom kontrollert med tanke på evt fukt i konstruksjoner. I tillegg er takkonstruksjoner og rom under terreng vurdert for evt fuktskader. Tilkomst kaldtloft via trapp 2.etasje på eldste del. Tilbygg nord med tilkomst fra luke i vegg på bod, begrenset besiktigelse fra luke. Kryp Kjeller ved tilbygg begrenset besiktigelse fra vegg i carport.

Anmerkninger om evt fukt er anført nedenfor.

Øvrige bygg på eiendommen er kun visuelt befart.

Bod tilknyttet boligen/carport i nord, garasje tilknyttet bolig nordøst, carport tilknyttet bolig nord og frittstående dobbel carport beskrevet under bygg A øvrige bygg.

Befaringen er utført med de begrensninger som følger av at boligen var møblert. Det er ikke flyttet på møbler eller gjenstander.

Rømningsveier, dagslysarealer/volumkrav oppholdsrom, slukkeutstyr og brannvarsling er ikke fullstendig kontrollert.

Sanitærinstallasjoner eller elektrisk ledningsnett er ikke funksjonstestet. Ukjent tilstand ved tekniske anlegg.

Gulv er ikke fullstendig kontrollert i forhold til planhet og helningsavvik.

Ingen opplysninger om boret, konsesjon, forkjøpsrett eller særeie. Opplysninger fremskaffes av megler.

Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslyskrav (min 10 % av gulvareale) og volumkrav (min 15 m³) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor).

Bruktillatelse for boligen i forhold til dagens arealbruk fremgår ikke av tegninger eller fremlagt dokumentasjon. Kommunale saksdokumenter er ikke gjennomgått.

Eiendommens areal med 2393,3 m² er hentet fra Trysil kommunes kartsider på internett. Opplysninger om tomtens størrelse må verifiseres hos Trysil kommune eller hos Statens Kartverk.

Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med usikkerhet om radonaktivitet. Ukjent om det er foretatt radonmålinger.

Opplyst ved NVE sine kartsider at eiendommen ligger i aktsomhetssone for flom (NVE Atlas).

Ingen opplysninger om SEFRAC-registreringer eller verneverdige bygninger.

Eiendomsopplysninger

Adresse	Ljørdalsvegen 1831						
Postnr./sted	2425 LJØRDALEN						
Kommune	3421 Trysil	Gnr	9	Bnr	155	Fnr	Snr
Hjemmelshaver	Annerose Christiane Lau						
Rekvirent	Annerose Christiane Lau						
Befaringsdato	27.05.2021						
Tilstede / opplysninger gitt av	Annerose Christiane Lau						

Bygninger på eiendommen

Type bygg	Byggeår	Rehab./ombygd år
Butikk/forretning	1922	2019

Dokumentkontroll

Fremlagt: Ingen.

Vedlegg: Ingen.

Boligen opplyst fullverdiforsikret ved Fremtind.

Driftsutgifter pr år er ikke oppgitt. Brutto inntekt ved årsleie er ikke vurdert.

Registrerte avvik fra eiers egenerklæring

Eieres egenerklæringsskjema er ikke gjennomgått

Tilstandsrapport for bolig

Andre opplysninger

Eiendom med beliggenhet i etablert område ved sentrum av Ljørdalen. Butikk/forretning med kafedrift, hybelleilighet og boligdel. Ca 38 km til Trysil sentrum med de fleste fasiliteter. Nærhet til friområde. Nærhet til Fulufjellet skianlegg. Kort vei til elva Ljøra. Mulighet for jakt- og fiske. Asfaltert/gruset adkomst fra offentlig vei. Gruset innkjøring til eiendommen. Gårdsplass med oppstillingsplasser for flere kjøretøy. Etablert hageanlegg med plen og beplantning, noe nettinggjerde. Slakt skrånede østvendt tomt. Inngangsparti til kafe under ovenforliggende balkong. Terrasseplating tilknyttet inngangspartiet. Overbygget terrasseplating mot vest ved inngang til hybelleilighet, tilknyttet åpen terrasseplating. Adkomst terrassen fra trerampe/hellebelagt terrengtrapp. Adkomst til plattingen også fra terrengtrapp og inngang til boligdel. Takoverbygg til grill og lekeapparat på tomta. Dobbel carport plassert på tomta mot vest. Eiendommen opplyst tilkoblet felles vann med flere brukere. Opplyst privat avløpsanlegg med slamavskiller og infiltrasjonsgrøfter.

Konklusjon

Her er nevnt forhold som er vurdert å kunne ha vesentlig betydning, samt andre anbefalte undersøkelser.

Butikk/forretning med 2 etasjer og kjeller på eldste del, krypkjeller under tilbygg mot nord. Opplyst byggeår 1922. Tilbygg av ukjent dato. Grunnmur med sparesteinsbetong på eldste del. Tilbygg opplyst med støpte søylepunkter. Yttervegger i bindingsverk med utvendig stående kledning. Etasjeskillere med trebjelkelag, i eldste del uten isolasjon. Tilbygg opplyst isolert med mineralull. Saltakkonstruksjon med kaldtloft, tekking med metallplater, opplyst tekking fra ca 2007. Opplyst yttervegger eldste del utlektet og isolert med 50 mm mineralull i 2018/19. Opplyst nye vinduer med isolerglass skiftet 2018/19. Dører av blandet alder. Bad 1. og 2.etasje opplyst fra 2018/19. Kjøkken 2.etasje opplyst fra 2018/19. Boligoppvarming med strøm og ved. Varmekilder med vedovner, panelovner og luft/luft varmepumpe. Ventilasjon i hovedsak som naturlig ventilasjon. Kjeller uten organiske veggkonstruksjoner på yttervegger, noe diffusjonssvake gulvflater. Utførelsen vurderes på generelt grunnlag som liten risikokonstruksjoner forbundet med rom under terreng. Kjeller med tradisjonelle tegn til fuktpåvirkning over tid med kalk- og saltutslag, samt løsnende mur. Mindre risikokonstruksjoner ved tretrapp mot kjellergulv, lettvegger i bindingsverk, tredører, vinduer og treeroler satt mot betong-/murflater. Denne kjelleren fremsto ved befaringen med generelt normal fuktbelastning for denne type konstruksjon og alder. Ingen synlige tegn til fritt vann ved befaringen. Opplyst store deler rundt grunnmur er gravd opp og montert grunnmursplast og ny drenering 2018/19. Opplyst ny avløpsanlegg med slamavskiller og infiltrasjonsgrøft 2018/19. Krypkjellere med begrenset tilkomst. Krypkjellere vurderes på generelt grunnlag som risikokonstruksjoner forbundet med rom under terreng. Ingen visuelle tegn til skader som kan settes i sammenheng med tradisjonell fuktproblematikk forbundet med krypkjeller. Bygningsmasse med normalt vedlikehold alder tatt i betraktning. Nyere overflater og installasjoner med generelt liten brukslitasje. Noe oppgraderinger grunnet elde og slitasje samt enkelte lokale utbedring kan påregnes. Forøvrig ingen påviste feil eller mangler av vesentlig betydning. For utfyllende opplysninger, samt øvrige merknader vises til rapporten. Se også anmerkninger angitt under egne premisser.

Arealopplysninger

Arealmålingene i denne rapporten målesetter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS3940:2012 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940:2012 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstilsvil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i Takstbransjens retningslinjer lagt til grunn.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014" er tilgjengelig på www.norsktakst.no.

Butikk/forretning	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
		SUM	P-ROM	S-ROM	Primære rom	Sekundære rom
Etasje	BTA					
Kjeller	97	85	0	85		5 boder, innvendig og utvendig trapperom.
1.et. eldste del	113	102	102	0	Kafe, kontor, vindfang, hall/trapperom, 2 toaletter og toalettgang.	
1.et. tilbygg	68	62	50	12	Kjøkken og matbod til kafe, bad/toalett, stue/kjøkken/sovealkove og vindfang/gang.	Bod.
2.et	104	96	96	0	Stue, kjøkken, 2 soverom, bad/toalett og trapperom/ hall.	
Kaldtloft	53	50	0	50		Loftsrom.
Sum	435	395	248	147		

Tilstandsrapport for bolig

Uthus	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
Etasje	BTA	SUM	P-ROM	S-ROM	Primære rom	Sekundære rom
1.et	11	10	0	10		Garasje tilknyttet boligdel, inngang mot nord/øst.
1.et	28	26	0	26		Bod tilknyttet boligdel, bod mellom bolig og carport.
1.et	0	0	0	0		Carport. Areal ca 30 m2.
Sum	39	36	0	36		

Frittstående dobbel carport	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
Etasje	BTA	SUM	P-ROM	S-ROM	Primære rom	Sekundære rom
1.et	0	0	0	0		Frittstående dobbel carport. Areal ca 34 m2.
Sum	0	0	0	0		

Sum alle bygninger	474	431	248	183		
---------------------------	------------	------------	------------	------------	--	--

Kommentarer til arealberegningen

Bygning med fullt bruksareal for 1. og 2. etasje og kjeller. Arealer kaldtloft med skråhimlinger og redusert målbarhet grunnet lave himlingshøyder (<1,9 m). Kjellerrom med målte himlingshøyder ca 2,25 m.

Kaldtloft tilbygg, overbygget inngangsparti ved inngang kafe og hybelleilighet, overbygget luftebalkong 2.etasje, åpen balkong 2.etasje og åpen terrasseplattinger 1.etasje uten måleverdige areal. Arealer carporter uten beregningsmessig areal.

Overbygget inngangsparti ved inngang kafe med areal ca 10 m2. Åpen terrasseplating tilknyttet inngang med areal ca 23 m2. Overbygget inngangsparti ved hybel med areal ca 24 m2. Åpen terrasseplating tilknyttet hybel med areal ca 26 m2. Overbygget luftebalkong 2.etasje med areal ca 6 m2. Åpen balkong 2.etasje med areal ca 10 m2.

Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslys krav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m3) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor).

Uthus med garasje og bod samt boder i boligen angitt som sekundære bruksarealer.

Kommentarer til planløsningen

Bygning med 2 etasjer, loftsrom og kjeller ved eldste del. Tilbygg nord med 1.etasje oppført på søyler.

Eldste del 1.etasje og noe av tilbygg nord brukt til kafedrift. Nordre del av tilbygg i hovedsak brukt som hybelleilighet. Adkomst hybelleilighet fra overbygget terrasseplating og kafekjøkkenet.

2.etasje brukt som boligdel med egen inngang fra vest og kafedel. Eldste del med trappeforbindelser fra kjeller til loftsrom. I tillegg utvendig adkomst til kjeller med trapp via trappehus.

Kafe opplyst med kjøkkenfasiliteter godkjent for kakebaking, samt godkjente vanninnstallasjoner.

Hybelleilighet med sovealkove, kjøkkenkrok og bad/toalett.

Spesielle forhold

Utleieforhold	☐ Ja	☒ Nei
Borett	☐ Ja	☒ Nei
Konsesjonsplikt	☐ Ja	☒ Nei
Forkjøpsrett	☐ Ja	☒ Nei
Har boligen livsløpsstandard	☐ Ja	☒ Nei
Driftsutgifter pr. år alle bygg	Kr.	0,00
Brutto leieinntekt pr. år. (egenleie ikke vurdert)	Kr.	0,00

Reguleringsmessige forhold

Reguleringsbestemmelser er ikke undersøkt.

Antatt LNF område med tillatt spredt bebyggelse.

Underlagt kommuneplanens arealdel.

Kommentar til grunnboksblad (evt. sameiekontrakt)

Ikke fremlagt.

Tilstandsrapport for bolig

Tomt / område / miljø

Tomteareal	2 393 m ²	Type tomt	Eiet	
------------	----------------------	-----------	------	--

Beskrivelse

Se ovenfor.

Opplysninger om adkomst, vann og avløp

Se ovenfor.

Teknisk verdiberegning

Bygg A: Hovedbygg	Beregnete byggekostnader	Kr.	3 600 000
	Verdireduksjon	50% - Kr.	1 800 000
	Beregnete byggekostnader etter fradrag	= Kr.	1 800 000
Bygg B	Beregnete byggekostnader	Kr.	350 000
	Verdireduksjon	55% - Kr.	192 500
	Beregnete byggekostnader etter fradrag	= Kr.	157 500
Bygg C	Beregnete byggekostnader	Kr.	120 000
	Verdireduksjon	15% - Kr.	18 000
	Beregnete byggekostnader etter fradrag	= Kr.	102 000
Sum beregnede byggekostnader etter fradrag		= Kr.	2 059 500
Tomteverdi inkl. opparbeidelse		+ Kr.	180 000
Sum beregnet teknisk verdi		= Kr.	2 240 000

Markedsanalyse

Eiendommen ligger i et etablert boligstrøk i Ljørdalen i Trysil kommune. Ca 38 km til Trysil sentrum med de fleste fasiliteter. Nærhet til Fulufjellet skianlegg. Det er omsatt noen eiendommer i området det siste året, men salgssummene er noe sprikende. Denne boligen og eiendommen fremstår som velbygget og velholdt. Noe oppgraderinger grunnet elde og slitasje samt enkelte lokale utbedringer må påregnes. Det oppnås gode priser i markedet.

Eiendommen vurderes som et kurant panteobjekt.

Verdikonklusjon

Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes! Eiendommen er ikke kontrollert for skjulte feil og mangler. Ut i fra visuell besiktigelse og innhentede opplysninger settes:

Markedsverdi

Kr. 1 850 000,-

Sted og dato

Elverum, 30.05.2021



Knut Roger Furuseth

Ragnar Øien



Tilstandsrapport for bolig

Bygg A: Butikk/forretning

Tilstandsrapport

Grunn og Fundamenter

TG 1

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser ikke foretatt.

Beskrivelse

Byggegrunnen antas bestående av jord- og sandmasser.
Antatt fundamentert med støpte såler på antatt fast byggegrunn. Ukjent vedr frostisolasjon.

Vurdering

Ingen påviste feil og mangler som tilsier sviktende grunne eller mangelfull fundamentering.

Grunnmur

TG 2

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger.

Beskrivelse

Grunnmur antatt med sparesteinsbetong. Utvendig grunnmur pusset og malt ved synlige murflater.
Ved tilbygg fundamenter opplyst med støpte søylepunkter.

Vurdering

Ingen observerte skader som kan settes i sammenheng med mangelfull fundamentering. Kjellervegger med mindre sprekkeformasjoner etter jord-/teletrykk over tid.
Kalk- og saltutslag observert på innvendige vegger i form av løsnende betongfragmenter.
Tilstand satt ut fra påvist forhold, konstruksjon og elde.
Se forøvrig nedenfor vedr rom under terreng.

Drenering

TG 2

Vurderingene gjelder fuktsikring av grunnmur og aldringssvekkelse av drenerør. Observasjonene er visuelle.

Beskrivelse

Byggegrøp opprinnelig uten etablert dreneringssystem.
Opplyst at rundt store deler av grunnmuren skal det være gravd opp og pålagt grunnmursplast og lagt drenering ført til egen kum. Takvann opplyst også ført i bakken til eget dretnett. Utførte arbeider opplyst til 2018/19.

Vurdering

Kjeller med fuktbelastning som normalt for denne konstruksjon og alder. Ingen tegn til innsig av fritt vann ved befaringen.
Tilstandsgrad satt ut i fra elde og påviste forhold.
Se forøvrig nedenfor vedr rom under terreng.

Levetid

I følge Byggforsk byggdetaljblad er intervaller for utskifting av drenering fra 20 til 60 år.

Veggkonstruksjon og utvendige fasader

TG 2

Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldig valgte stikktagninger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.

Beskrivelse

Yttervegger i bindingsverk med utvendig stående kledning. Yttervegger eldste del opplyst utlektet og isolert med 50 mm mineralull, opplyst fra 2018/19. Tilbygg opplyst isolert med mineralull.
Opplyst siste overflatebehandling 2019.
Innervegger som lettvegger/bærevegger i bindingsverk.

Vurdering

Lusinger eller musebånd må sjekkes ut grunnet fare for inntrengning av skadedyr. Supplering med musebørste hvor lusinger/musebånd mangler anbefales.
Overflater med normalt vedlikehold.
Tilstand grunnet elde.

Levetid

I følge Byggforsk byggdetaljblad bør trekledninger malebehandles i intervaller på fra 6 til 12 år. For dekkbeis i intervaller på fra 4 til 8 år og for beis i intervaller på fra 2 til 6 år. Normal levetid ved jevnlig vedlikehold er ca 50 år.

Tilstandsrapport for bolig

Vinduer og dører

TG 1

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakinger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstestet.

Beskrivelse

Opplyst hele boligen med vinduer med plastkarmen og isolerglass fra 2018. Ett kjellervindu med gammelt varevindu. Nedre vannbrett med beslag. Innerdører med malte tredører av forskjellig alder. Inngangsdør kafe som malt tredør med glassfelt. Balkongdør 2.etasje som malt tredør med glassfelt. Luftbalkongdør 2.etasje som malt tredør med glassfelt. Ytterdør til boligdelen som malt tredør, sidefelt med glass. Ytterdør til hybelleilighet som malt tredør med glassfelt. Ytterdør bod som malt tredør med glassfelt. Ytterdør til kjellernedgang som malt tredør med glassfelt. Dører med varierende alder.

Vurdering

Ingen påviste kondens- eller glasskader. Åpningsmekanismer uten påviselige feil og mangler av betydning. Dører og vinduer med normal slitasjegrad alder tatt i betraktning. Enkelte vridere med noe slark, noe justering av dører, omfanget vurderes som normalt ut fra alder. Varevindu i kjeller med slitasje. **TG2**. Kjellerdører med fuktskader, dør må påregnes skiftet. **TG3**.

Levetid

I følge Byggforsk byggdetaljblad er middels levetid for dører og vinduer normalt ca 40 år. Normal garantitid for isolerglass mot punktering er 5-10 år.

Takkonstruksjon

TG 2

Her vurderes ventilering samt synlige tegn til fukt, sopp, råte og treskadeinsekter på tilgjengelige steder. Tilfeldige stikktakinger foretas. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.

Beskrivelse

Valmtak med ark og kaldtloft ved eldste delen. Adkomst kaldtloft fra trapp i gang 2.etasje. Lufting av kaldtloft ved generelle utettheter konstruksjon. Tette raftekasser. Tilbygg nord med saltak. Kaldtloft med tilkomst fra veggluke ved bod. Begrenset besiktigelse fra luke. Loftstrom isolert med mineralull. Begrenset lufting ved raft. Undertak av antatt eternitt. Pulttak ved kjellernedgang til bolig vest.

Vurdering

Kaldtloftene uten synlige skader etter fukt eller utettheter, begrenset besiktigelse. Ingen synlige tegn ved innvendige overflater etter nyere vannskader som kan settes i sammenheng med utettheter i tekkingen eller kondensproblematikk ved takkonstruksjonene. Tilstand grunnet elde.

Taktekking

TG 2

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer. Her kommenteres også undertak, vindskeer og gesimser.

Beskrivelse

Takflater vurdert fra bakkenivå. Tak tekket med metallplater, opplyst tekking fra ca 2008. Eldste del med snøfangere. Tilbygg uten snøfangere. Tak uten stige til pipe. Malte vindskeer og isbord med beslag.

Vurdering

Ingen tegn til lekkasjer eller skader ved tekkematerialet. Manglende takstige til pipe, ingen opplysninger om evt pålegg fra feier. Ingen opplysninger om evt pålegg vedr manglende feieplattning. Snøfangere kan evt vurderes ved tilbygg (krav etter nye byggeforskrifter). Vindskeer med normalt vedlikehold.

Levetid

I følge Byggforsk byggdetaljblad er middels levetid for tekking med stålplater ca 35 år.

Renner, nedløp og beslag

TG 1

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering som gjelder mekanisk skade, rust m.m.

Beskrivelse

Renner og nedløp av metall, opplyst fra 2018/19. Takvann opplyst ført i bakken til eget nett/drensnett.

Vurdering

Renner og nedløp uten synlige feil og mangler av betydning. Ingen synlige lekkasjer ved beforingen.

Tilstandsrapport for bolig

Levetid

I følge Byggforsk byggdetaljblad er middels levetid for renner og nedløp ca 30 år.
For beslag er middels levetid ca 25 år.

Terrasse, balkonger og utvendige trapper

TG 1

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering med hensyn til skader. Der det er treverk tas tilfeldige stikktakninger. Rekkverk kontrolleres.

Beskrivelse

Dels overbygget terrasseplattning ved inngang kafe, oppført 2019. Fundamentert på heller på terreng. Terrassegulv med 28 mm impregnerte bord. Beiset rekkverk. Adkomst fra plattning til dør, lav trapp med 3 trinn og ensidig rekkverk. Trinn til terreng og ensidig rekkverk. Heller på terreng foran trinn.

Dels overbygget terrasseplattning sydvest. Overbygg med transparente plater. Levegg med glass mot nordvest. Terrasse opplyst oppført 2020. Fundamentert med Lecastein på heller på terreng. Høyde terrasse >50 cm. Terrassegulv med 28 mm impregnerte bord. Beiset rekkverk. Til bolig impregnert trapp med 3 trinn og ensidig rekkverk. Foran trapp støpt plate og heller på terreng. Adkomst fra hybelleilighet til overbygget terrasseplattning. Adkomst til overbygg med rampe i impregnert virke, fra terreng. Rampe uten rekkverk. Adkomst til rampe med hellebelagt terrengtrapp.

Overbygget luftebalkong 2.etasje med adkomst fra gang/hall. Terrassegulv med 28 mm impregnerte bord. Beiset rekkverk. Ukjent vedr løsning av undergulv og evt membranløsning.

Åpen balkong 2.etasje med adkomst fra stue. Liten plattning foran dør. Terrassegulv med 28 mm impregnerte bord. Tett undergulv som tak over inngangsparti til kafe. Beiset rekkverk. Antatt fundamentert på støpte søylefundamenter.

Vurdering

Dels overbygget terrasseplattning ved inngang kafe. Terrassen antas å være noe i bevegelse sommer/vinter grunnet telehiv, men uten synlige tegn på skjevheter av betydning.

Dels overbygget terrasseplattning sydvest. Det anbefales rekkverk på begge sider ved trapp og rampe. Terrassen antas å være noe i bevegelse sommer/vinter grunnet telehiv, men uten synlige tegn på skjevheter av betydning.

Overbygget luftebalkong 2.etasje. Balkong med normalt vedlikehold.

Åpen balkong 2.etasje. Balkong med normalt vedlikehold.

Piper og ildsteder

TG 2

Her vurderes pipens synlige sider, samt forhold vedr. feiluke. Tetthet og funksjon er ikke kontrollert. For ildsteder vurderes avstand til brennbart materiale.

Beskrivelse

Ett-løps teglpipe med luftekanal, pipe fra byggeår. Helbeslått pipe over tak. Opplyst at regnskjerm monteres før salg. Pipevanger og brannmur hoevdsakelig pusset og malt, delvis flislagt i 2.etasje. I kjeller pipevanger pusset og delvis malt. Sotluke i kjeller.

Pipevanger delvis innledd i begge etasjer. Delvis tildekkede murkrager i begge etasjer.

Ildsted stue 2.etasje med vedovn, sidemontert røykgassrør med innføring oppe på pipe. Rør med feiluke. Brannsikring mot gulv med fliser.

Ildsted i kafe 1.etasje med vedovn, toppmontert røykgassrør med feiluke. Brannsikring mot gulv med metallplate.

Vurdering

Utførelse med påforinger/tildekking eller vinyltapet/strie foran pipevanger er ikke i henhold til regler for teglpipe hvor det kreves at alle 4 pipevanger skal være tilgjengelig for inspeksjon (NB 3 sider hvor det er luftekanal). Utførelse ved himlinger/gulvoverflater hvor treverk tildekker murkrage ved teglpipe er ikke i henhold til brannforskrift. (NB ikke krav mot luftekanal).

Funksjon og tilstand ved piper og ildsteder må evt vurderes av fagmann. Opplyst ingen fremlagte opplysninger om påbud etter feiertilsyn.

Tilstand grunnet påviste forhold.

Etasjeskillere

TG 2

Visuelle observasjoner som spesielt omfatter forhold angående vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative avvik.

Beskrivelse

Etasjeskillere eldste del med trebjelkelag, bjelkelag antatt uten isolasjon.

Etasjeskille ved tilbygg med trebjelkelag opplyst isolert med mineralull. Nivåtrinn mellom gammel og ny del.

Overflater som beskrevet nedenfor.

Vurdering

Gulvflater med noe ujevnheter og skjevheter, omfanget vurderes som normalt. Ingen påvist svikt av betydning.

Ingen synlige indikasjoner ved gulvoverflater som tilsier fuktskader.

Gulv er ikke fullstendig kontrollert i forhold til planhet og helningsavvik.

Tilstandsrapport for bolig

Rom under terreng

TG 2

Undersøkelsen omfatter visuell kontroll av fuktmåling av tilfeldig valgte punkter på tilgjengelige flater. Risikokonstruksjoner er benevnt, det vil si konstruksjonstyper som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Der det er krypkjeller er denne kontrollert om ikke annet er nevnt.

Beskrivelse

Kjeller uten etablerte risikokonstruksjoner ved vegger og gulv. Mindre risikokonstruksjoner ved tretrapp mot kjellergulv, tredører, vinduer og treereoler satt mot betong-/murfater.

Gulv som ubehandlet betonggulv. Kjellervegger med pusset og i hovedsak malt murverk. Himling med stubbloftsbord, delvis malt. En bod med gipsplater i himling.

Krypkjeller under tilbygg, krypkjeller med begrenset besiktigelse fra veggiv i carport.

Vurdering

Denne kjelleren fremsto ved befaringen med tydelig fuktbelastning over tid som normalt for denne type konstruksjon og alder. Kjeller med tradisjonelle tegn til fuktpåvirkning over tid med kalk- og saltutslag observert på innvendige vegger i form av løsnende maling og betongfragmenter.

Mindre tegn i stubbloft etter tidligere fukt. Ingen synlige tegn til fritt vann ved befaringen.

Ingen visuelle tegn ved innvendige overflater til skader som kan settes i sammenheng med tradisjonell fuktproblematikk forbundet med krypkjellere.

Krypkjellere vurderes på generelt grunnlag som risikokonstruksjoner med høy skadefrekvens.

Tilstandsgrad satt ut fra påviste forhold, konstruksjonsvalg og generell problematikk ved krypkjellere.

Bad - 1.etasje

TG 3

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktvurderinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og rom i etasjen under badet er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Ventilasjon på rommet kommenteres. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Baderomsinnredninger vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Beskrivelse

Bad/toalett til hybelleilighet. Opplyst fra 2019. Gulv med laminat. Vegger med beiset panel. Installasjoner med vegghengt servant, gulvmontert WC og dusjkabinett. Fliser på vegg bak servant med mykfuge i overgang. Yttervegg i dusjkabinett flislagt, opplyst tilleggsisolert. Oppvarming med vegghengt panelovn. Ventilering ved åpent vindu og åpen dør.

Antatt sluk under dusjkabinett med tett sokkel, ikke tilgjengelig for besiktigelse. Gulv uten fall. Overgang gulv/vegg med gulvlist. Dør uten terskel.

Vurdering

Overflater og installasjoner med liten slitasje. Mekanisk ventilasjon bør monteres.

Baderommet er ikke utført med tetthet eller funksjon som tilfredsstiller krav til våtrom. Levetsbetraktninger som våtrom kommer ikke til anvendelse.

Ingen tegn til fuktproblematikk ved baderommet eller tilstøtende bygningsmasse som kan settes i sammenheng med rommets funksjoner.

Tilstand grunnet påviste forhold. Rommet bør renoveres og tilfredsstille krav til våtrom.

Bad - 2.etasje

TG 2

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktvurderinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og rom i etasjen under badet er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Ventilasjon på rommet kommenteres. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Baderomsinnredninger vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Beskrivelse

Bad/toalett/vaskerom til bolig. Opplyst fra 2019. Gulv med Linoleum, opplyst på flislagt undergulv. Vegger med beiset panel. Installasjoner med servant på innredning, gulvmontert WC og dusjhjørne med glassdører. I dusjhjørne flislagte vegger i dusjhøyde. Fliser på vegg bak servant med mykfuge i overgang. Oppvarming med vegghengt panelovn og håndkletørker. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Ventilering ved åpent vindu og åpen dør.

Antatt sluk under kar til dusjhjørne med tett sokkel, ikke tilgjengelig for besiktigelse. Gulv uten fall. Overgang gulv/vegg med gulvlist. Dør uten terskel.

Vurdering

Overflater og installasjoner med lite slitasje. Mekanisk ventilasjon bør monteres.

Tett terskelløsning ved dusjkabinett hindrer avrenning av evt lekkasjevann fra baderomsinstallasjoner til sluk.

Baderommet er ikke utført med tetthet eller funksjon som tilfredsstiller krav til våtrom. Levetsbetraktninger som våtrom kommer ikke til anvendelse.

Ingen tegn til fuktproblematikk ved baderommet eller tilstøtende bygningsmasse som kan settes i sammenheng med rommets funksjoner.

Tilstand grunnet påviste forhold. Rommet bør renoveres og tilfredsstille krav til våtrom.

Toalettrom

TG 1

Visuell observasjon spesielt med hensyn til ventilasjon av rommet.

Beskrivelse

Toalettrom til kafe 1.etasje. Opplyst fra 2018/19. Inneholder gang og 2 separate toaletter. Gulv med laminat og vegger beiset panel. Installasjoner med gulvmontert WC. Mekanisk ventilasjon i himling. Tilluft under dørblad.

Installasjon med servant på innredning i gang. Oppvarming med panelovn i gang.

Toalettrom tilknyttet kontor 1.etasje. Opplyst fra 2018/19. Gulv med laminat og vegger beiset panel. Installasjoner med gulvmontert WC og vegghengt servant. Mekanisk ventilasjon i himling. Tilluft under dørblad.

Toalettrom til bolig 2. etasje. Opplyst fra 2018/19. Gulv med laminat og vegger beiset panel. Installasjoner med gulvmontert WC og servant på innredning. Mekanisk ventilasjon i vegg. Tilluft under dørblad. Oppvarming med vegghengt panelovn.

Tilstandsrapport for bolig

Vurdering

Liten slitasje ved overflater og installasjoner.

Ingen tegn til fuktproblematikk ved overflater eller tilstøtende bygningsmasse som kan settes i sammenheng med rommets funksjoner.

Kjøkken - 1. og 2.etasje.

TG 1

Visuell observasjon spesielt med tanke på ventilering. Videre bruk av fuktmålerutstyr i erfaringsmessig fuktutsatte områder som for eksempel oppvaskbenk, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Beskrivelse

Bolig 2.etasje. Opplyst fra 2018/19. Innredning med laminerte fronter, skrog og benkeplate. Skuffer og dører med demping. Enkelte overskap med glassdører. Vegger over benker med fliser. Overgang benkeplate/vegg med mykfuge og lister. Oppvaskkum i kompositt. Ventilator over koketopp med omluft. Integrerte løsninger for oppvaskmaskin, stekeovn og induksjonstopp. Aquastop til oppvaskmaskin.

Hybelleilighet 1.etasje. Opplyst fra 2018/19. Innredning med laminerte fronter, skrog og benkeplate. Vegger over benker med laminat. Overgang benkeplate/vegg med mykfuge. Oppvaskkum i metall. Ventilator over koketopp med avkast til friluft. Integrerte løsninger for stekeovn og induksjonstopp. Komfyrvakt montert.

Vurdering

Kjøkken bolig 2.etasje. Funksjonstestet ventilator uten anmerkninger. Komfyrvakt bør monteres. Overflater og innredninger med lite slitasje. Ingen påviste tegn til fuktrelaterete følgeskader som kan settes i sammenheng med rommets funksjoner.

Kjøkken hybelleilighet 1.etasje. Funksjonstestet ventilator uten anmerkninger. Overflater og innredninger med lite slitasje. Ingen påviste tegn til fuktrelaterete følgeskader som kan settes i sammenheng med rommets funksjoner.

Kjøkken - 1.etasje

TG 1

Visuell observasjon spesielt med tanke på ventilering. Videre bruk av fuktmålerutstyr i erfaringsmessig fuktutsatte områder som for eksempel oppvaskbenk, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Beskrivelse

Kjøkkenfunksjon til kafédrikt. Bak disk montert heltre benkeplate med nedsenket skyllekum i metall. Under plate skap i trevirke.

Kjøkken med innredning med laminerte fronter, skrog og benkeplate. Oppvaskkum i metall. Integrerte løsninger for stekeovn og induksjonstopp. Koketopp uten ventilator. Ventilasjon ved åpent vindu.

Kafé opplyst godkjent av Mattilsynet for tilberedning av kaker. Vannopplegg skal også være godkjent.

Vurdering

Ventilator bør monteres. Overflater og innredninger med lite slitasje.

Ingen påviste tegn til fuktrelaterete følgeskader som kan settes i sammenheng med rommets funksjoner.

Innvendige overflater

TG 1

Her medtas kun rom som ikke er beskrevet tidligere. Alle rom er kontrollert når annet ikke er angitt. Det gjøres oppmerksom på at det er bare de rom som har vesentlige visuelle feil/skader på overflater som blir kommentert.

Beskrivelse

Kafedel. Gulv med laminat og klikkvinyll. Vegger med malt panel. Himling med malt panel. Malte plater i matbod.

Boligdel og hybelleilighet. Gulv med laminat. Vegger med beiset og malt panel. Himling med malt panel og plater.

Bod 1.etasje med ubehandlede overflater. Loftsrom 3.etasje med tregulv, forøvrig med åpen konstruksjon.

Overflatebehandlinger opplyst i hovedsak fra 2018/19.

Vurdering

Overflater med normal bruksslitasje alder tatt i betraktning.

Overflater på våtrom og kjeller er kommentert ovenfor.

Innvendige trapper

TG 1

Visuell observasjon spesielt i forhold til lysåpninger i trapp/rekkverk. Rekkverkshøyder er også vurdert.

Beskrivelse

Tretrapp til 2.etasje med malte vanger. Opp- og inntrinn med laminat. Trappeneser med sklisikring. Rekkverk en side. Håndløper på vegg.

Tretrapp til kjeller. Bratt malt tretrapp med lukkede opptrinn. Rekkverk på begge sider. Trappevanger plassert mot bord på betonggulv.

Tretrapp til loftsetasje. Bratt malt tretrapp med lukkede opptrinn. Rekkverk på begge sider. Trappeneser med metallist.

Kjellertrapp med adkomst fra terreng, innbygget trappehus. Støpt trapp med støpte vanger nedre del under terreng, øvre del med Lecastein. Over terreng bindingsverk med stående utvendig kledning. Innvendig med åpent bindingsverk og himling. Pulttak teknet med metallplater.

Vurdering

Tretrapp til 2.etasje. Noe lavt ved ganglinje (krav min 2,1 m). Trapp generelt med normal bruksslitasje ut fra alder.

Tretrapp til kjeller. Noe lavt ved ganglinje (krav min 2,1 m). Trapp generelt med normal bruksslitasje ut fra alder.

Tretrapp til loftsetasje. Noe lavt ved ganglinje (krav min 2,1 m). Trapp generelt med normal bruksslitasje ut fra alder.

Utvendig kjellertrapp. Håndløper begge sider mangler. Trapp med noe slitasje. **TG2.**

Tilstandsrapport for bolig

VVS

TG 1

Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereider, sentralvarmeanlegg og brenselstank. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner eller opplysninger som fremgår av fremlagte tegninger, byggebeskrivelse eller andre godkjente dokumenter.

Beskrivelse

Vannforsyning opplyst fra privat vannkilde med flere brukere. Inntak med PEL-rør med stoppekran i kjeller. Varmekabler ved inntak. Montert utekran. Rørapplegg av blandet alder med PEX (rør-i-rør) av nyere dato og Cu-rør. Åpne rørkoblinger i kjeller. Bereider plassert i kjeller opplyst fra 2020, kapasitet ca 200 liter. Installasjoner i rom med gulvsluk. Armatur og sanitærutstyr og opplegg i hovedsak opplyst fra 2018/19. Avløpsrør av PVC. Kloakk antatt luftet over tak. Privat avløpsanlegg, opplyst med kummer og infiltrasjonsgrøfter. Opplyst fra 2018/19.

Vurdering

Ingen synlige innvendige lekkasjer.
Ingen tegn til eller opplysninger om tidligere frostproblematikk. Ingen opplysninger om problemer med avløpssystemet.
Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Levetid

I følge Byggforsk byggdetaljbld ligger generell levetid på armaturer og VVB på 20 år. Kobbervannrør har levetid på fra 25 til 50 år, plast avløpsrør har levetid på 50 år og støpejernsrør har levetid på 40 år.
Spredgrøfter eller infiltrasjonsanlegg har en normal levetid på 25-30 år.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse

Strøminntak via lufttrekk. Inntak i sikringsskap i gang 2.etasje. Skap med og jordfeilautomater, overspenningsvern og merkede kurser. 3-fase 230V anlegg med 63A hovedsikringer. Eget skap med digital måler i gang. Stigeskap for kafe plassert på toalett ved kontor 1.etasje.
Elektrisk opplegg med skjult og åpent ledningsnett av blandet alder.
Downlights ved bad 2.etasje.

Vurdering

Ledningsnett med brytere og stikk med normal bruksslitasje. Ingen observerte løse ledninger og skader.
Det foreligger ingen opplysninger og ettersyn av anlegget fra E-verket. Samsvarserklæring må fremlegges for anlegg og installasjoner fra 1999 eller nyere.
Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Diverse utstyr

Her beskrives utstyr som ikke er medtatt i de øvrige poster. Besiktigelsen gjelder bare utstyr som har vesentlig betydning for boligens standard.

Beskrivelse

Utplassert brannslukningsapparat. Montert brannvarsler.
Luft/luft varmepumpe i kafe opplyst fra 2018.

Vurdering

Ingen vurderinger.

Terrengforhold

TG 1

Vurdering av fallforhold ved grunnmur. Videre vurderes støttemurer og levegger som er forbundet med bygget. Vurderingene er basert på visuelle observasjoner.

Beskrivelse

Tomt noe hellende mot nordøst med flate partier.
Noe varierende fallforhold fra grunnmur.

Vurdering

Terreng skal ha fall minst 2 cm pr. meter og minst 3,0 meter ut i fra grunnmur.

Øvrige bygg

TG 2

Beskrivelse

Bod av eldre årgang. Fundamentert på naturstein. Tregulv. Yttervegger i bindingsverk med utvendig stående kledning. Labankdør. Pulttak tekket med metallplater, undertak av gammelt flistak. Uten renner/nedløp. Ikke innlagt strøm.

Garasje av eldre årgang innbygd i tilbygget. Mursokkel som grunnmur nedre del av vegger. Grusgulv. Vegger forøvrig med bindingsverk, utvendig stående kledning. Vippeport. Innervegger og himling kledd med gipsplater. Yttertak som det øvrige bygget.

Carport av eldre årgang. Grusgulv. Vegg mot nordøst med slagport. Mot sydvest åpen med en liten vegg. Saltak med metallplater.

Dobbel carport ved innkjøring til eiendom fra sydvest. Opplyst oppført 2020. Antatt fundameneret på støpte søiler. Mursokkel med Leca. Grusgulv. Oppført med bindingsverk med 3 vegger. Labankdør på en langvegg. Åpen i front med mellomstolpe. Utvendig liggende kledning. Åpent bindingsverk og tak innvendig. Saltak som sperretak tekket med metallplater uten snøfangere. Undertak med plast. Takrenner og nedløp i metall. Carporten opplyst oppført som egeninnsats.

Tilstandsrapport for bolig

Vurdering

Bod. Slitte vindskier og isbord, mangler delvis. Bygg satt noe nært terreng, utsatt for fuktopptrekk med påfølgende skader. Utbedringer anbefales hvor kledning stedvis ligger noe nært terrengnivå og utsatt for fuktskader, anbefalt min 15 cm til terreng. Bygg med skjevheter. Påkostninger må påregnes.

Garasje. Garasje med noe slitasje. Påkostninger må påregnes.

Carport. Carport med noe slitasje.

Dobbel carport. Snøfangere bør vurderes (krav etter nye byggeforskrifter). Ukjent vedr snøtyngdeberegning. Oppført som egen innsats.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	371210230		
----------------	-----------	--	--

Adresse	Ljørdalsvegen 1831		
Postnummer	2425	Poststed	LJØRDALEN
Er det dødsbo?	☐ Ja ☒ Nei		
Salg ved fullmakt?	☐ Ja ☒ Nei		
Har du kjennskap til eiendommen?	☒ Ja ☐ Nei		
Når kjøpte du boligen?	2018	Hvor lenge har du bodd i boligen?	3år2mnd
Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☒ Ja ☐ Nei		
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	sparebank1ostlandet	Polise/avtalenr.	
Selger1fornavn	Annerose Christiane	Selger1etternavn	Lau

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller har vært kontroll på vann/avløp?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

20. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

25. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Tilleggskommentar

Boligselgerforsikring

☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtagelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. 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 forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

☒ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht vilkår.

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

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

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
 - mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
 - når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
 - etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
 - Ved salg av helårs- og fritidsbolig 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 selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Lau, Annerose Christiane

Signert av



Ljørdalsvegen 1831

Lokal transport

🚌	Ljørdalen	1 min	🚶
	Linje 835, 8215	0.1 km	
🚌	Ljørdalen skole	5 min	🚶
	Linje 835	0.4 km	

Største bedrifter i området

	Ansatte
Fulufjellet AS	23
JE Nordnes Transport AS	5
Trysil Takst AS	2
AR2 Drift AS	2
SØR Østerdal Motorsport	
SØR Østerdal Motorsport	
Bjørn Erik Bakken	
Nordnes Invest AS	
Ljørdalen Skolebygg David Haakonsen	
Ljørdalen Pensjonistforening	
Gjermund Skaaret	
Stenbekken Vannverk	
J.E.Nordnes Holding AS	
Ljøradalen Snøscooter Klubb	
Bessmortrioen	

Dagligvare

Coop Marked Ljørdalen	0 km
Post i butikk, PostNord	



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.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

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

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverktjenester

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.



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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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





Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Ljørdalsvegen 1831
2425 LJØRDALEN**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Espen Strøm**Oppdragsnummer:** 1211230170**Telefon:** 415 60 500
E-post: espen.strom@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

15.09.2023

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre