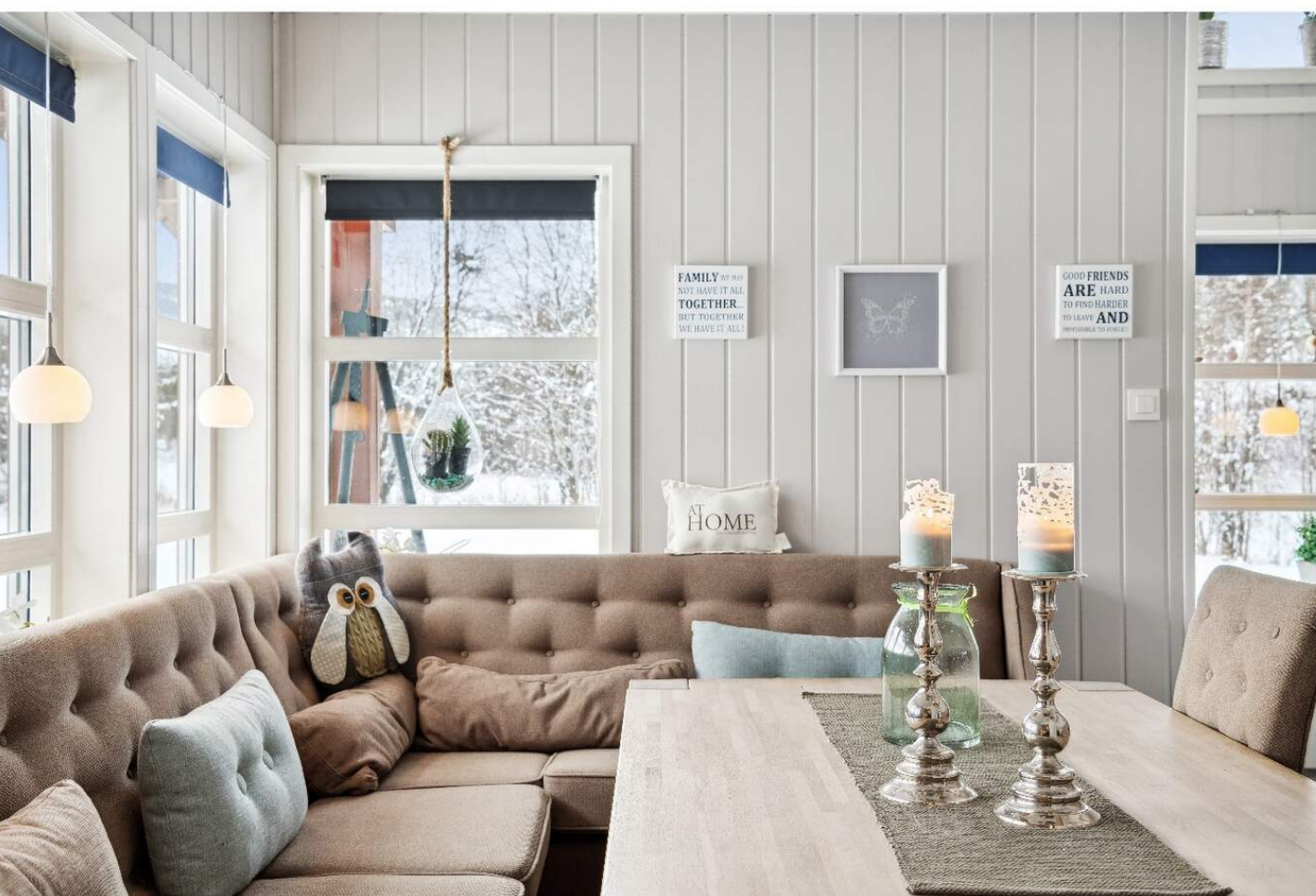


aktiv.



Hytte med vann/avløp/strøm
Gode tur- og fiskemuligheter.

Siristujordet 19
2480 Koppang





Rolf Wegar Gundersen

Eiendomsmegler MNEF

Mobil 98 25 93 03

Email rolf.gundersen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Årnes

Rådhusgata 26

2150 Årnes

Nøkkelinformasjon

Prisantydning: 1 650 000 + omk.

Omkostninger: 57 392 *

Totalt inkl. 1 707 392

omkostninger:

Selgere: Lillian Haugland og

Frank Håkeli

Boligtype: Fritidseiendom

Eierform: Selveier

Byggeår: 2006 til 2014

Bra/P-rom: 85 m²/ 82 m²

Gnr./bnr.: 17/918

Tomtetype: Eiet tomt

Tomteareal: 1556 m²

Oppdragsnr.: 95220146 /

1207230017

* Regnet ut fra prisantydning.



Din nye hytte?

Velkommen til visning i Siristujordet 19

Siristujordet 19 er en velholdt og attraktiv hytte, med alt på en flate og god standard fra 2014.

Det er lagt inn vann, avløp og strøm, og hytta har potensiale for utvidelse med hems. Hytta ligger i naturskjønne omgivelser i utkanten av Koppang sentrum, med flott turterreng og gode fiskemuligheter rett utenfor døra. Etter turen kan utelivet nytes til fulle på en herlig terrasse med nydelig utsikt og et areal på ca. 25 kvm.

Eiendommen består hovedsakelig av en naturtomt med gress, og det er enkel adkomst via bilvei helt frem. Vel inne får man en innbydende stue med peisovn, godt lysinnslipp og imponerende takhøyde, mens kjøkkenet er utstyrt med oppvaskmaskin. Hytta har et delikat bad/vaskerom med gulvvarme, og med tre koselige soverom er det gode muligheter for å ta med seg gjester på tur.

Hilsen

Rolf Wegar Gundersen

Innhold

Velkommen	1
Innhold	3
Standard	3
Beliggenhet	4
Beskrivelse av eiendommen	5
Plantegning	18
Offentlige forhold	20
Prisantydning inkl. omkostninger	20
Øvrige kjøpsforhold	20
Egenerklæring	23
Nabolagsprofil	28
Takst/Boligsalgsrapport	30
Ferdigattest	48
Komm - Bygningstegninger - Fritidsbolig gbnr 17 918 Fasade	50
Komm - Bygningstegninger - Fritidsbolig gbnr 17 918 Plan- og snittegninger	54
Komm - Adkomst til eiendommen	58
Komm - Reguleringsplankart	59
Løsøre og tilbehør	62
Boligkjøperforsikring	64
Forbrukerinformasjon om budgiving	67
Budskjema	68



Velkommen til Siristujordet 19

INNHold

1. etasje: Entré, bad/vaskerom, stue, kjøkken, 3 soverom og teknisk rom/bod.

Annet: Loft som har adkomst via takluke med nedfellbar stige.

STANDARD

Kort fortalt

- Attraktiv hytte over ett plan.
- Hytta ble oppført i 2014.
- Mulighet for å innrede hems.
- Parkering på egen tomt.
- Herlig terrasse på 25 kvm.

- Hovedsakelig naturtomt.
- Naturskjønne omgivelser.
- Gode tur- og fiskemuligheter.
- Delvis åpen kjøkkenløsning.
- Oppvaskmaskin på kjøkkenet.
- Romslig stue med peisovn.
- Imponerende takhøyde.
- Fint bad med gulvvarme.
- Opplegg for vaskemaskin.
- Tre pene soverom i hytta.
- Skap i et av rommene.
- Lagringsloft og teknisk rom.

Entré

Hytta har et inntrukket inngangsparti, og vel innenfor døra

møtes man av en innbydende entré. Her er det mørke gulvfliser og gråmalte panelplater på veggene. Om ønskelig er det god plass til skap eller andre garderobeløsninger. Tilliggende entreen finner man et teknisk rom med lagringsplass - perfekt for oppbevaring av yttertøy og utstyr. Tegningene viser en mulighet for å utvide hytta og innrede en hems over deler av første etasje.

Kjøkken

Et lyst kjøkken har åpen løsning mot stuen, men ligger likevel noe

skjermet fra deler av rommet. Innredningen har glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskum. Over benken er det belysning og stikkontakter, og over kokesonen er det installert en ventilator. Kjøkkenet har oppvaskmaskin og avsatt plass til komfyr.

Stue

Stuen er pen og romslig, med store vinduer som slipper inn godt med naturlig lys, samtidig som de ivaretar den nydelige utsikten over naturen. En glassdør fører ut til terrassen, en flott romforlengelse i sommerhalvåret. Det er skråhimling med imponerende takhøyde, noe som bidrar til en herlig og luftig atmosfære i stuen.

Videre er stuen smakfullt innredet med 1-stavs laminatgulv, synlige takbjelker og panelplater malt i grått. Stuen er naturlig inndelt i ulike brukssoner, og det passer utmerket å innrede med spisebord utenfor kjøkkenet. Etter en lang dag ute kan man komme inn å varme seg foran en peisovn. Ildstedet er plassert slik at stemningen kan nytes fra både spiseplassen og sofakroken.

Bad/wc/vaskerom

Badet er delikat med grå gulvfliser og hvite, flismønstrede våtromsplater på veggene. Det er gulvvarme, elektrisk håndkjetørker og opplegg for vaskemaskin. Badet har toalett og dusjkabinett. Den øvrige innredningen består av servant med hvite underskap, et veggskap i samme stil og et speil med belysning.

Soverom og garderobe

Hytta har tre pene soverom med 1-stavs laminatgulv og gråmalte panelplater på veggene. Her er det gode muligheter for å ta med seg både familie og venner på tur. Hovedsoverommet er luftig med

ekstra takhøyde, og det er utgang til den herlige terrassen - perfekt for morgenkaffen på varme dager. På et av de øvrige soverommene står det et stort garderobeskap med dels speilfronter. Ekstra lagringsplass finnes på loftet og i et teknisk rom ved entreen.

Uteområde

Omgivelsene er landlige og naturskjønne, med fint turterreng og gode fiskemuligheter rett utenfor døra. Nærområdene byr på flott rekreasjon både sommer og vinter. Hytta ligger i utkanten av Koppang sentrum, og det er enkel adkomst via bilvei helt frem. Eiendommen består hovedsakelig av en naturtomt med gress, trær og annen stedlig vegetasjon. Taket er tekket med torv, og hytta passer utmerket inn de skogkledde omgivelsene.

Fra stuen og hovedsoverommet er det utgang til en herlig og delvis overbygget terrasse på ca. 25 kvm. Her får man nydelig utsikt over nærliggende skogs- og fjellområder. På terrassen er det belysning, markise og impregnerte gulvbord. Uteplassen innbyr til både rolige stunder og lange, sosiale kvelder.

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

BELIGGENHET

Hytta ligger i naturskjønne omgivelser på vestsiden av Glomma, rett syd for Sundfloen bru. Området ligger i utkanten av Koppang sentrum, kommunesenteret i Stor-Elvdal kommune. Rett utenfor døra har man tilgang på et flott turterreng og gode fiskemuligheter. Vinterstid er det fine skimuligheter i nærområdene, så her kan man ha

aktive feriedager året rundt. Fra hytta er det ca. 1,7 km til Nordstumoen skiskytterarena.

Både Rørosbanen og riksveg 3 går gjennom kommunen, og verdens største elgskulptur, Storelgen står langs riksveien på Bjøråa rasteplass. Elgen er 10 meter høy og 12 meter lang og har virkelig blitt et trekkplaster. Det er også god vegforbindelse til Gudbrandsdalen - over Venabygdsfjellet vinterstid, i tillegg til Birkebeinerveien og Friisvegen sommerstid. Med andre ord er det gode forbindelser, til tross for den landlige beliggenheten.

Tekna Park ble åpnet i februar 2019. Dette er en aktivitetspark for hele familien med muligheter for alpint, snowboard og skilek, samt skandinavias første tubepark. Svømmehallen på ungdomsskolen fungerer som populært folkebad med badstu, og det er tilbud om eget varmtbad på lørdager.

Dagligvarehandelen kan gjøres på Kiwi Koppang. Sentrum har også apotek, legekontor, bank, hotell, kafféer, diverse forretninger og vinmonopol med mer. For ytterligere servicetilbud kan du blant annet kjøre til Elverum hvor du finner Amfi Elverum, et moderne kjøpesenter med ca. 35 butikker.

Herfra kan man følge Storgata sørover til Kremmertorget, som er Østerdalens største kjøpesenter med over 50 forretninger. Området byr på offentlig kommunikasjon som buss og tog. Det er busstopp ca. 450 meter fra hytta, og det er ca. 5 min med bil til togstasjon. Herfra kan du ta Rørosbanen mot Hamar eller Trondheim.

Sjekk ut følgende linker vedr nærområdet:
www.opplevstorelvdal.no og
www.fishspot.no.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Byggemåte

Konstruksjon:

Saltak teknet med torv på platon. Limtrebjelker, sperrer, plast, isolasjon og undertak. Takrenner over torvstokkholdere og nedløp på kjetting. Beslag på pipefot. Utvendig kledning på villmarkspanel. Loftluke med nedfellbar stige i himling. Milighet for innredning av hems. Malte trevinduer med to lag isolerglass. To balkongdører. Malt hoveddør. Veranda på ca 25kvm med impregnerte gulvbord.

For fullstendig og utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport datert 12.05.2022 av Takstrådet Harald Juliussen AS. Her fremgår kostnadsestimat og anbefalte tiltak på tilstandsgrad 2 og 3 (TG2 og 3). Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i tilstandsrapporten, samt selgers egenerklæring før visning, samt eventuelt å gjøre egne undersøkelser før eventuell budgivning. Nedenfor følger et utdrag av tilstandsrapporten.

Følgende punkter er i tilstandsrapporten anmerket med tilstandsgrad 3 - store eller alvorlige avvik:

Våtrom>ventilasjon>Teknisk rom/bod

Ingen ventil i vegg/himling. Ingen tilluftsspalte under dør.

Vurdering av avvik: Rommet har ingen ventilasjon.

Tiltak: Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres. Ventil i vegg og luftespalte må etableres.

Følgende punkter er i tilstandsrapporten anmerket med

tilstandsgrad 2 - avvik som kan kreve tiltak:

Innvendig>pipe og ildsted

Elementpipe og peisovn.

Vurdering av avvik: Ildsfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Tiltak: Det er en anbefaling om at det bør monteres ildfast plate under luker på pipe.

Våtrom>overflater vegger og

himlinger>bad/vaskerom

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Vindu er del beskyttet av dusjkabinett.

Følgende punkter er i

tilstandsrapporten anmerket med tilstandsgrad 2 - avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

Våtrom>overflate gulv>Teknisk rom/bod

TEK1997 sier at det er tilfredsstillende fall med 1:50 minst 0,8 m ut fra sluk. Registrert fall er ca 1:100 fra gulv ved terskel til sluk.

Det er målt ca. 11mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Tiltak: Våtrommet fungerer med dette avviket. Rommet anvendes som et teknisk rom med minimal fuktpåkjenning i en fritidsbolig.

Våtrom>fukt i tiliggende

konstruksjoner> teknisk rom/bod

Hulltaking er foretatt, veggene har ingen våtsoner.

Vurdering av avvik: Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er

det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

Tiltak: Tiltak ansees ikke nødvendig.

våtrom> overflater gulv>

bad/vaskerom

Jevnt fall på gulv i terskel til overkant slukrist. Ingen terskel.

Lokalt fall mot sluket er ca 1:130.

TEK1997 sier at det er tilfredsstillende fall med 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket.

Vurdering av avvik: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Tiltak: Våtrommet fungerer med dette avviket. Våtrommet fungerer med dette avviket så lenge det brukes dusjkabinett og at det ikke er lekkasje med stort vanntrykk fra noen av installasjonene.

våtrom> sluk, membran og

tettesjikt>bad/vaskerom

Plastsluk. Ukjent

tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik: Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet. Ingen fremlagt dokumentasjon på utførelse og materialbruk.

Tiltak: Det må gjøres nærmere undersøkelser. Badet vil normalt fungere uten dokumentasjon.

Areal

Bra/P-rom: 85/82 m²

85 kvm bra.

Tegningene viser en mulighet for innrede en hems over deler av 1.etasjen. Den vil eventuelt ikke inngå i bruksarealet pga lav takhøyde.

Følgende rom inngår i primærareal:

1.etg: Stue, entre, kjøkken, bad/vaskerom og 3 soverom.

Utstyr

Se punktet om standard samt løssøre- og tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, gjeldende fra 1. januar 2020. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Oppvarming

Hytta oppvarmes elektrisk med stedvis panelovner og gulvvarme på badet, supplert av en peisovn i stuen. Det er mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad - ellers naturlig tilluft. En ca. 200 liters varmtvannsbereder er plassert på et teknisk rom, og her er det også montert et sikringsskap med automatsikringer.

Tomten

Eiet tomt. Tomtens grunnareal: 1556 m².

Parkering

Det er mulighet for parkering på en gårdsplass foran hytta. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Vei/vann/avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og er tilknyttet kommunalt avløpsnett via privat kloakk og felles pumpekum. Privat veg. Årlig vegavgift kr 1800,.























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.

INVISIO



Nyttig info

Formuesverdi

Formuesverdi som sekundærbolig. Er rekvirert men megler har ennå ikke mottatt denne. Opplysninger om formuesverdi er basert på skatteetatens boligkalkulator og det tas forbehold om at den beregnede formuesverdien kan avvike fra eiendommens fastsatte formuesverdi.

Offentlige/kommunale avgifter

Kr. 7 426 pr. år
Kommunale avgifter inkluderer vann, avløp, renovasjon og eiendomsskatt.

Faste løpende kostnader

Eier står selv ansvarlig for kostnader tilknyttet strøm, forsikringer, årlig vegavgift kr 1800,-, eiendomsskatt m.m

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen, datert 26.11.2014.

Utleie

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

Konsesjon

Eiendommen er konsesjonsfri.

Diverse

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.

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse

Gnr. 17 Bnr. 918 i Stor-Elvdal kommune

Heftelser/rettigheter/forpliktelser

1983/1519-1/16 Erklæring/avtale
24.03.1983
AVTALE
RETTIGHETSHAVER: STOR-ELVDAL KOMMUNE
ANG OVERDRAGELSE AV 300 M2
Overført fra: 3423-17/782
Gjelder denne registerenheten med flere

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

PRISANTYDNING INKL. OMKOSTNINGER

1 650 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

12 000,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
172,- (Panteattest kjøper)
585,- (Tingl.gebyr pantedokument)
585,- (Tingl.gebyr skjøte)
41 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 1 650 000,-))

57 392,- (Omkostninger totalt)

1 707 392,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Oppgjør

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.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Kjøpekontrakt

Partene skal signere kjøpekontrakt etter aksept av bud.

Overtakelse

Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 2 300/2 700/2 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Energimerking

Alle som skal selge eller leie ut bolig 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.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud via «Trygg Budgivning». 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.

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud via «Trygg Budgivning». 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.

Løsøre og tilbehør

Listen over løsøre og tilbehør utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, gjeldende fra 1. januar 2020, legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er tilgjengelig hos oppdragsansvarlig samt på www.nef.no. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

Lov om hvitvasking

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.

Vilkår ved salg

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,

gjørne 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.

Finansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Gruppen AS og konsernets produkselskaper om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med oppdragsansvarlig for et uforpliktende tilbud vedrørende finansiering. Meglerforretningene kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Vederlag og rett til dekning av utlegg

Det er avtalt fastpris kr 35.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr.16.900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr. 55.085,-. Utleggene omfatter utlegg til eiendomsmegler 1, foto og panterett med urådighet.. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket vederlag for arbeid utført med kr 2.000,- pr time, oppad til kr 20.000,-. Alle beløp er inkl. mva.

Salgsoppgave

Salgsoppgaven er opprettet 28.03.2023 og utformet iht. lov om eiendomsmegling av 29.06.2007. Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Tinglysing av hjemmel

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

Informasjon om meglerforetaket

Bankenes Boligmegler AS
Rådhusgata 26, 2150 Årnes
Organisasjonsnummer: 981129792

Rolf Wegar Gundersen
Eiendomsmegler MNEF
Tlf: 98 25 93 03
E-post: rolf.gundersen@aktiv.no

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Årnes	
Oppdragsnr.	
95220146	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Lillian Haugland	Frank Håkeli
Gateadresse	
Siristujordet 19	
Poststed	Postnr
Koppang	2480
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du eiendommen?	
År	2015
Hvor lenge har du bodd i boligen?	
Antall år	0
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☒ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalenr.	

Document reference: 95220146

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

Initialer selger: LH, FH

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 95220146

Initialer selger: LH, FH

2

- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 95220146

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf 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.
- ☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 95220146

E-Signing validated

secured by **nets**

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lillian Haugland	7efd5a489739f06fe3e57ba aa281ae7898f8868e	28.11.2022 21:22:24 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Frank Håkelién	019f7f5bf36780241cfe96a1 9ff064b841be4c56	28.11.2022 21:22:55 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 95220146

- 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>

nets

Siristujordet 19

Offentlig transport

🚏 Koppang stasjon	6 min 🚗
Linje 25	3.7 km
🚏 Sundfloen	5 min 🚶
Linje 180, 853, 8230	0.4 km
🚏 Nordstumoen rv. 3	12 min 🚶
Linje 180, 853	1 km

Avstand til byer

Hamar	1 t 35 min 🚗
Lillehammer	1 t 36 min 🚗
Oslo	2 t 45 min 🚗
Trondheim	3 t 40 min 🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗 Shell Koppang, Rendalen	4 min 🚗
🚗 Eviny Koppang Senteret	5 min 🚗

Vintersport

- Langrenn
- Avstand til nærmeste løype: 542 m
 - 111 km preparert løype innenfor 15 km



- Alpin
- Tekna Park
 - Kjøretid: 7 min
 - Skitrekk i anlegget: 1



Sport

⚽ Nordstumoen fotballbane	15 min 🚶
Fotball	1.2 km
⚽ Storstua Idrettshall	6 min 🚗
Aktivitetshall	3.5 km
🏊 Koppang Treningssenter	5 min 🚗

Dagligvare

Nærbutikken Trea	5 min 🚗
Coop Prix Koppang	5 min 🚗
Post i butikk, PostNord	3.2 km

Varer/Tjenester

🏪 Boots apotek Koppang	5 min 🚗
🍷 Koppang Vinmonopol	5 min 🚗

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Aktiv Årnes kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Aktiv Årnes kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022

Tilstandsrapport

📍 Siristujordet 19, 2480 Koppang
📖 Stor-Elvdal kommune
Gnr. 17, Bnr. 918

Areal (BRA): Fritidsbolig 85 m²



Befaringsdato:

Rapportdato: 12.05.2022

Oppdragsnr: 15798-1094

Referansenummer: JU1768

Autorisert foretak: Takstrådet Harald Juliussen AS

Sertifisert takstmann: Harald Juliussen



Gyldig rapport
12.05.2022

Rapporten er gyldig i ett år fra rapportdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Takstrådet Harald Juliussen AS



Harald Juliussen
Uavhengig Takstmann
12.05.2022 | ELVERUM

Takstrådet Harald Juliussen AS
Storgata 1
995 27 307

Terje Chr. Svenkerud
Uavhengig takstmann
12.05.2022

Rapportansvarlig
Harald Juliussen
Uavhengig Takstmann
harald@takstraadet.no
995 27 307

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 kumulerer 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
- tilleggbygg slik som garasje, bod, anneks, 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 lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligene har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

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

I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år. Det må også foreligge dokumentasjon på faglig god utførelse.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Normal slitasje. Strakstiltak er ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny, og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.



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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn 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 bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



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 funksjonssvikt 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 oppført i perioden 2006 til 2014.
Bygget i henhold til byggeforskrifter gjeldende i den perioden fritidsboligen ble oppført, og er vurdert i den stand den var på besiktigelsesdagen. Fritidsboligen fremstår med god standard og er godt vedlikeholdt.
Som det fremkommer i rapporten er det avvik fra normal standard i forbindelse med våtrommene..
Overflater, innredninger og tekniske installasjoner må forventes å ha en normal bruksslitasje i forhold til bygningsåret.

Fritidsbolig - Byggeår: 2014

UTVENDIG

Saltak tekket med torv på platon.
Limtrebjelker, sperrer, plast, isolasjon og undertak.
Takrenner over torvstokkholdere og nedløp på kjetting. Beslag på pipefot.
Utvendig kledning av villmarkspanel.
Loft ble inspisert fra luken. Loftluke med nedfellbar stige i himling. Mulighet for innredning av hems.
Malte trevinduer med to lag isolerglass.
To balkongdører. Malt hoveddør.
Veranda på ca. 25 m2 med impregnerte gulvbord.

INNENDIG

Belegg i bod/teknisk rom, keramiske fliser i entre og bad, - ellers laminat.
Elementpipe og peisovn.
Profilerte, pressede fyllingsdører.

VÅTROM

Teknisk rom/bod

Malte mdf panelplater på vegger og i himling.
Plastluk, vinylbelegg som er brettet ned i sluket.
Stoppekran, vannmåler, vannfordelingsskap, vvbereider. Sikringsskap.

Bad/vaskerom

Våtromsplater på vegger og himlingsplater i himling.
Plastluk. Ukjent tettesjikt/membran
Innredning med nedfelt servant i skap, toalett, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin.
Elektrisk håndkjetørrer.
Ventil i vegg med mekanisk avtrekk. Spalte under dør.

KJØKKEN

Innredning med malte, laminerte fronter.
Laminert benkeplate. Kum med armatur.
Integrert vaskemaskin. Plass til kjøleskap og til komfyr. Ikke registrert fuktvarsler i oppvaskbenk.
Kjøkkenventilator med direkte avkast.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Rør i rør system vannledninger.
Avløpsrør av plast.
Mekanisk avtrekk i ventil på bad.
Kjøkkenventilator.
Ca. 200 liter varmtvannstank på teknisk rom/bod
230 v inntak. Skjult anlegg.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn på gammel elvebunn
ingen registrert drenering
Ringmur av isolerte elementer. Ukjent fundament
Flatt terreng mot ringmur.
Stikkledningene for avløp er tilknyttet kommunalt avløpsnett vis privat kloakk pumpekum. Kommunal vannforsyning.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Fritidsbolig

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	85	82	3
Sum	85	82	3

Forutsetninger og vedlegg

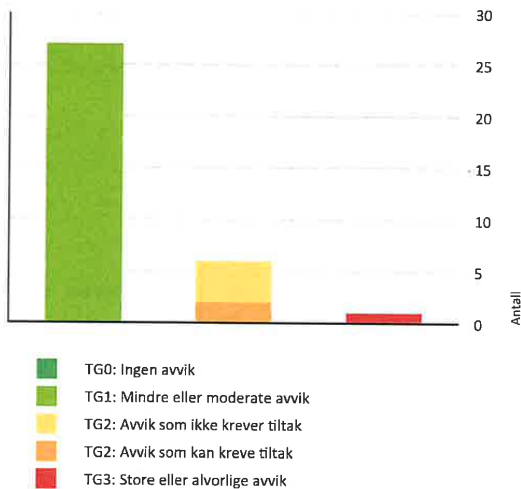
Lovlighet

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

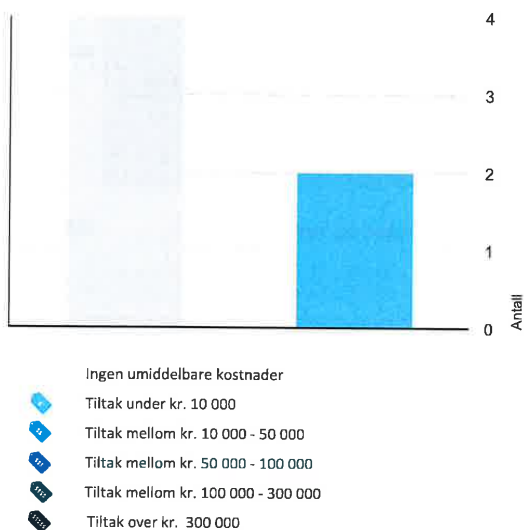
Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne rapporten er utarbeidet etter Fremtindforsikring's rapport mal for utarbeidelse av bolig tilstandsrapport. Bestillingen av denne rapport er gjennom Fremtind. I dette mandatet er det utelatt enkelte punkter fra gjeldende krav som:
Etasjeskiller, radon, utvendige trapper og brann tekniske forhold er da ikke medtatt i denne rapporten og fraviker standarden.

Oppsummering av avvik med TG2 og TG3

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

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Sammendrag av boligens tilstand

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Våtrom > Ventilasjon > Teknisk rom/bod

[Gå til side](#)

Rommet har ingen ventilasjon.



Kostnadsestimat : Under 10 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feiluke på pipe.



Kostnadsestimat : Under 10 000



Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad/vaskerom

[Gå til side](#)

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Vindu er dels beskyttet av dusjkabinett.

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Våtrom > Overflater Gulv > Teknisk rom/bod

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.



Våtrom > Fukt i tiliggende konstruksjoner > Teknisk rom/bod

[Gå til side](#)

Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.



Våtrom > Overflater Gulv > Bad/vaskerom

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.



Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad/vaskerom

[Gå til side](#)

Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Ingen fremlagt dokumentasjon på utførelse og materialbruk.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2014

Standard
Normal god standard

Vedlikehold
Normalt godt vedlikeholdt. Torvtak ser ujevnt ut og kan utbedres.

UTVENDIG

Taktekking

Torv på platon.

Nedløp og beslag

Takrenner bak torvstokkholdere og nedløp på kjetting. Beslag på pipe fot.

Veggkonstruksjon

Isolerte bindingsverksvegger med utvendig villmarkspanel.

Takkonstruksjon/Loft

Limtrebjelker, sperrer, plast, isolasjon og undertak. Loft ble inspisert fra luken. Loftluke med stige i himling.

Vinduer

Malte trevinduer med to lag isolerglass.

Dører

To balkongdører. Malt hoveddør.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda på ca. 25 m2 med impregnerte gulvbord.

INNENDIG

Overflater

Belegg i bod/teknisk rom, keramiske fliser i entre og bad, - ellers laminat.

Pipe og ildsted

Elementpipe og peisovn.



Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Tiltak

- Det er en anbefaling om at det bør monteres ildfast plate under luker på pipe.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Innvendige dører

Profilerte, pressede fyllingsdører.

VÅTROM

Tilstandsrapport

ETASJE > TEKNISK ROM/BOD

Generell

TEK1997 med endringer, januar 2007.



Overflater vegger og himling

Malte mdf panelplater på vegger og i himling.

Overflater Gulv

TEK1997 sier at det er tilfredsstillende fall med 1:50 minst 0,8 m ut fra sluk.
Registrert fall er ca. 1:100 fra gulv ved terskel til sluk. Det er målt ca. 11 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Rommet anvendes som et teknisk rom med minimal fuktpåkjenning i en fritidsbolig.

Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk, vinylbelegg som er brettet ned i sluket.

Sanitærutstyr og innredning

Stoppekran, vannmåler, vannfordelingsskap, vvbereider. Sikringskap.

Ventilasjon

Ingen ventil i vegg/himling. Ingen tilluftsspalte under dør.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon.

Tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Ventil i vegg og luftespalte må etableres.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Fukt i tiliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt, veggene har ingen våtsone.

Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

Tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak ansees ikke nødvendig.

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

TEK1997 med senere endringer, 26.01.2007.



Tilstandsrapport

Overflater vegger og himling

TG 2

Våtromsplater på vegger og himlingsplater i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Vindu er dels beskyttet av dusjkabinett.

Tiltak

- Andre tiltak:

Badet fungerer med dette avviket så lenge det anvendes dusjkabinett.

Overflater Gulv

TG 2

Jevnt fall på gulv fra terskel til overkant slukrist. Ingen terskel. Lokalt fall mot sluket er ca. 1:130.
TEK1997 sier at tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Våtrommet fungerer med dette avviket så lenge det brukes dusjkabinett og at det ikke er lekkasje med stort vanntrykk fra noen av installasjonene.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Plastsluk. Ukjent tettesjikt/membran

Vurdering av avvik:

- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Ingen fremlagt dokumentasjon på utførelse og materialbruk.

Tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Badet vil normalt fungere uten dokumentasjonen.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Innredning med nedfelt servant i skap, toalett, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin.
Elektrisk håndkjetørker.

Ventilasjon

TG 1

Ventil i vegg med mekanisk avtrekk. Spalte under dør.

Fukt i tiliggende konstruksjoner

TG 1

Det ble ikke registrert unormale fuktforhold med bruk av fuktindikator i og utenfor badet.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Innredning med malte, laminerte fronter. Laminert benkeplate. Kum med armatur. Integrert vaskemaskin. Plass til kjøleskap og til komfyr. Ikke registrert fuktvarsler i oppvasbenk.

Avtrekk

TG 1

Kjøkkenventilator med direkte avkast.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 1

Rør i rør system, - sett i fordelingsskap.



Tilstandsrapport

Avløpsrør

1 TO 1

Avløpsrør av plast.

Ventilasjon

1 TO 1

Mekanisk avtrekk i ventil på bad. Kjøkkenventilator.

Varmtvannstank

1 TO 1

Ca. 200 liter varmtvannstank på teknisk rom/ bod

Elektrisk anlegg

1 TO 1

230 v inntak. Skjult anlegg.

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
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
Antar 2014
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Berg. og Sandboe
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? I såfall etterspør samsvarserklæring.
Ukjent ingen samsvarserklæring er fremlagt
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 at sikringene løses ut?
Nei o
7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
11. 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?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

1 TO 1

Byggegrunn på gammel elvebunn

Tilstandsrapport

Drenering

TG 1

ingen registrert drenering

Grunnmur og fundamenter

TG 1

Ringmur av isolerte elementer. Ukjent fundament

Terrengforhold

TG 1

Flatt terreng mot ringmur.

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 1

Stikkledningene for avløp er tilknyttet kommunalt avløpsnett vis privat kloakk pumpe-kum. Kommunal vannforsyning.

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM		
Etasje	85	82	3	Stue , Entré , Kjøkken , Soverom , Bad/vaskerom , Soverom 2, Soverom 3	Teknisk rom/bod
Sum	85	82	3		

Kommentar

Tegningene viser en mulighet for innrede en hems over deler av 1. etasjen. Den vil eventuelt ikke inngå i bruksarealet pga lav takhøyde.

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

Det foreligger tegninger som stemmer med dagens bruk, men de er ikke stemplet og godkjent.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
3423 STOR-ELVDAL	17	918		0	1556 m ²	Ambita	Eiet

Adresse

Siristujordet 19, 2480 Koppang

Hjemmelshaver

Frank Håkelien
Lillian Haugland

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidseiendom beliggende i etablert regulert område for fritidsbebyggelse på vestsiden av Glomma rett syd for Sundflobrua. Ca. 3,5 km til Koppang sentrum med butikker, bank og skoler.

Adkomstvei

Vei er privat.

Tilknytning vann

Kommunal vannforsyning via private stikkledninger

Tilknytning avløp

Tilknyttet kommunalt avløpsnett via felles pumpe.

Regulering

Området er regulert til fritidsbebyggelse for inntil 25 hytter. Det er pr. dato oppført fire hytter. Pga endret krav for beskyttelse mot flom skal ny reguleringsplan utarbeides og det er byggeforbud inntil ny plan er godkjent.

Om tomten

Tomten er stort sett naturtomt, - gressvoll.

Forsikring

Selskap

Gjensidige

Avtalenr

80125532

Type

Full verdi

Forsikringssum

2 215 816

Årlig premie

4 770

Kommentar

Premie er inkl. innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Brukstillat./ferdigatt.			Ingen	0	Nei
Eier			Ingen	0	Nei
Egenerklæring			Ingen	0	Nei
Tegninger			Ingen	0	Nei
Forsikringsavtale			Ingen	0	Nei
Situasjonskart			Ingen	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav 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/teiler 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 befaringsstidspunktet. 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 sokkeetasje) 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 funksjonssprøving 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 fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerlektrode 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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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.
- 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.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/

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-norsktakst/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/JU1768>

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



Stor-Elvdal kommune

Tekniske tjenester

Ansvarlig søker (navn og adresse)
Byggmester Tom Bjarne Ulvmoen

Øverengsmoen 15
2480 Koppang

Vår ref. 2005/1327-10270/2014
Deres ref.
Arkiv 17/918
Saksbehandler Marianne Kløften
Direkte telefon 47458486
Telefaks 62 46 46 07
Dato 26.11.2014

Tiltakshaver (navn og adresse) Scan-Laft Hedmark/ Miøsen Eiendom Vangsvn. 33 2317 Hamar	Ferdigattest er gitt for	
	Eiendom/byggested Sundfloen Hyttegrend tomt 5, 2480 Koppang	
	Gnr/Bnr/Fnr 17/918	Seksjonsnr

Vedtak/tillatelse		Søknad datert
X	Tillatelse til tiltak som krever søknad og ansvarsrett (pbl § 20-1)	28.10.2005
	Igangsettingstillatelse (pbl § 20-1)	
	Tillatelse til tiltak som kan forestås av tiltakshaver (pbl § 20-2)	

Spesifikasjon		
Tiltaket/byggets art Nye bygg - hytte med bebygd areal 100,5 m2 iht. til tillatelse gitt i sak 06/33 den 01.02.2006.		
Vedtak fattet av Virksomhetsleder tekniske tjenester	Vedtaksdato 26.11.2014	Vedtaksnr 14/300
Dato sluttkontroll 04.11.2014 05.11.2014	Kontrollansvarlig Byggmester Tom Bjarne Ulvmoen AS Østerdalen rør as	
Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, jf pbl § 21-10 . Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det den gitte tillatelsen fastsetter. Bruksending krever særskilt tillatelse, jf pbl § 20-1 .		
Antall pipeløp: 1 stk		
Merknader/vilkår ➤ Ansvarlig søker må selv informere alle ansvarlige foretak om dette vedtaket.		

Med hilsen

Marianne Kløften
Saksbehandler

Ekstern kopi til:

Ola Skaaret

Midt-Hedmark Brann- og redningsvesen IKS

Korsbergsvegen 65

Kirkeveien 75

2420

2409

TRYSIL

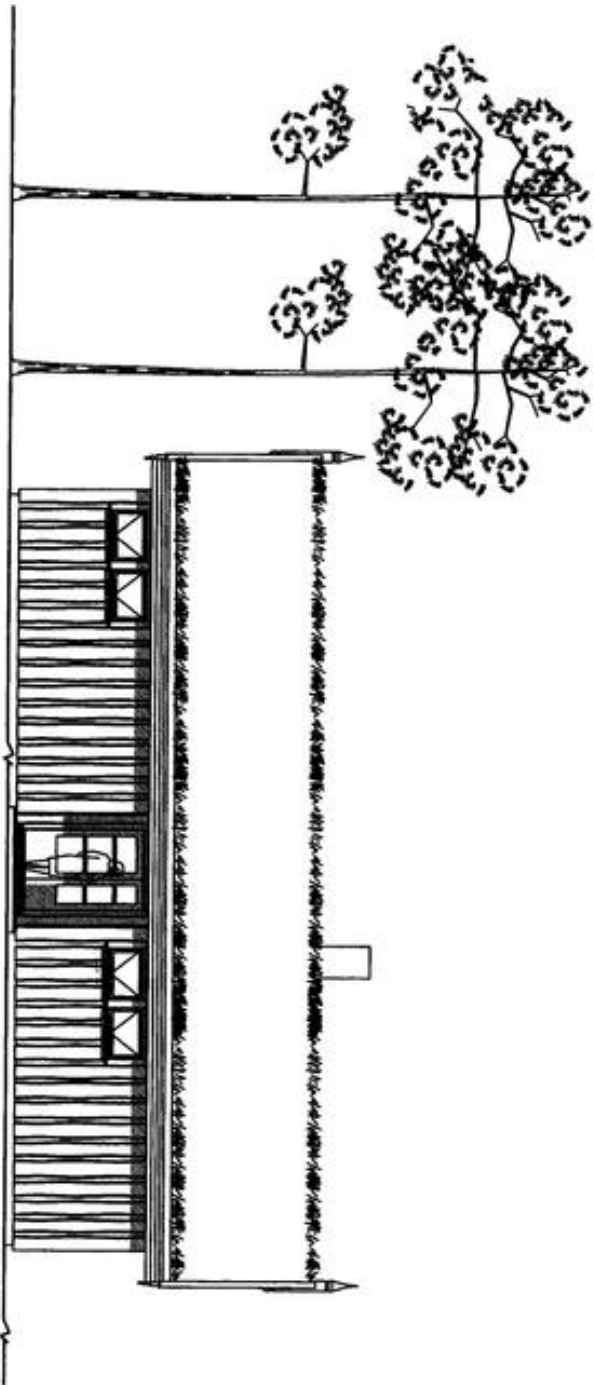
ELVERUM

Stor-Elvdal kommune	Telefon: 62 46 46 00	Bankkonto: 1850 07 20073
Postboks 85	Telefax: 62 46 46 07	Bankkonto skatt: 7855 05 04307
2481 Koppang	postmottak@stor-elvdal.kommune.no	Org.nr. 0096 4948 887

Til orientering:

Saken er behandlet i henhold til delegeringsreglementets punkt 5.7.1. Vedtaket kan påklages i henhold til Forvaltningsloven § 28. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

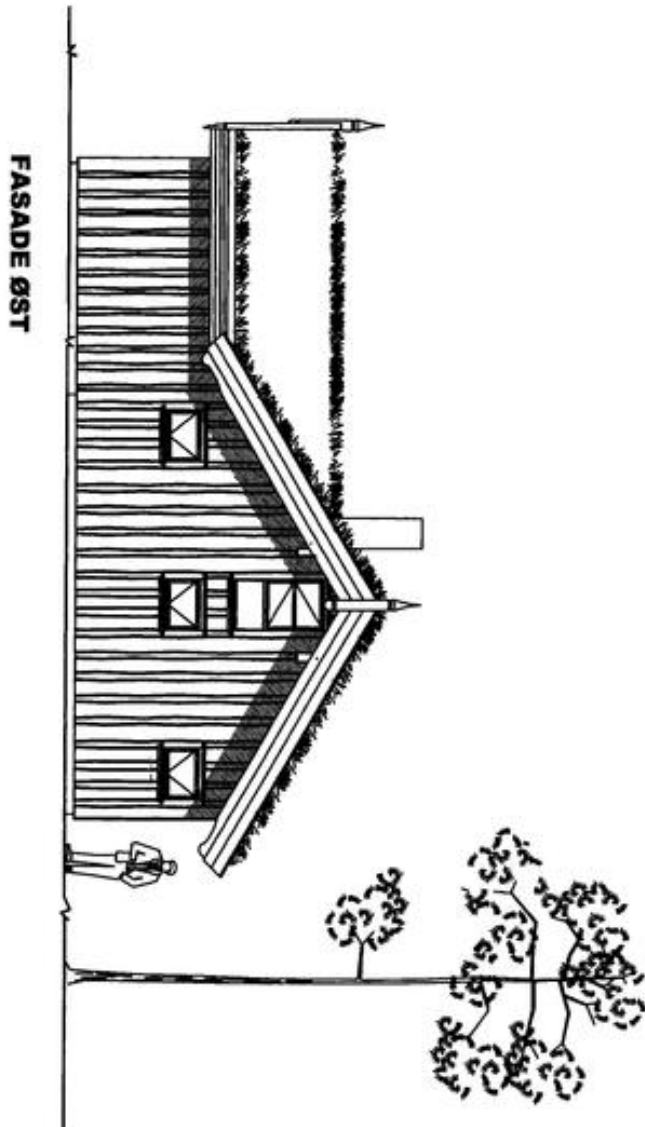
Klagen skal være skriftlig og sendes til Stor-Elvdal kommune, helst elektronisk til postmottak@stor-elvdal.kommune.no, eller til postboks 85, 2481 Koppang. Angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner du vil anføre for klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bes du også oppgi når denne melding kom fram.



FASADE NORD

Tegningen er beskyttet i henhold til lov om opphavsrett

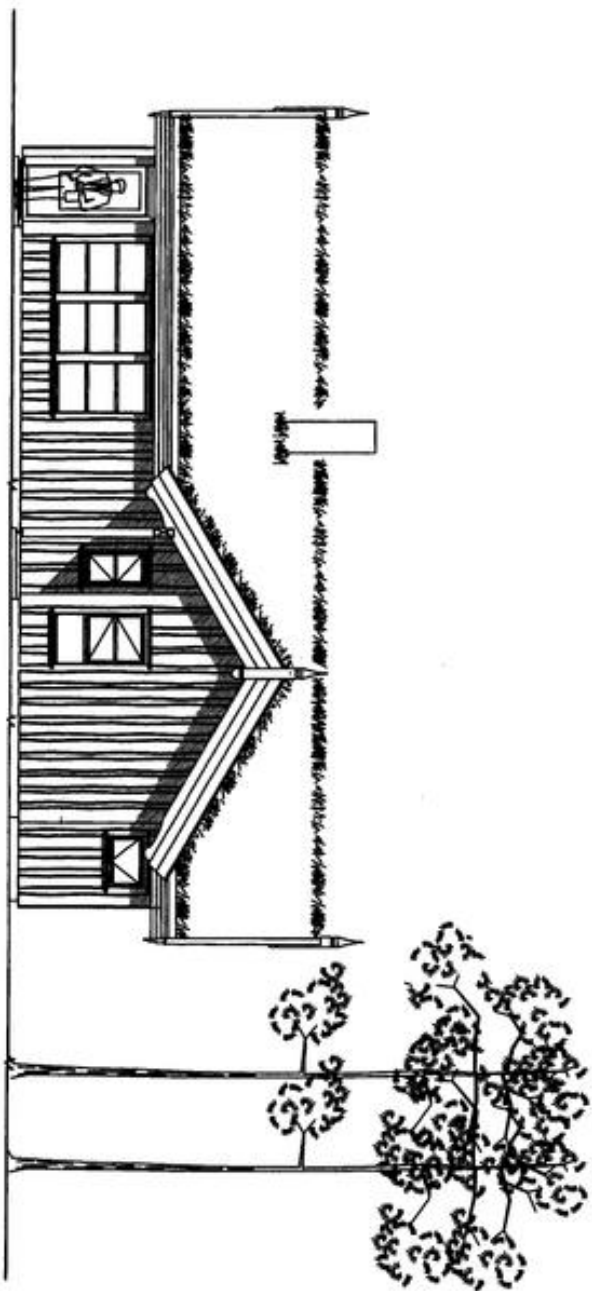
Tegn. omfatter:		Bryggeri:		Arkitekt:		Tegning leveret av:		Adresse:	
Hytte Venabu S. Tomt 5		Scan-Laft Hedmark		Tobias Nielsen		tn arkitekter as		Ogve, 07 219 001	
Tegningsobjekt:		Byggeplass:		Tegn:		www.tn-arkitekter.no		Tegnar:	
Fasade Nord		Sundfioen hyttegrennd		Tobias Nielsen				0512 7.5 01	
		2480 KOPPANG		KONSTR:					
		Molestokk:		Tobias Nielsen					
		1:100		Tobias Nielsen					
		Dato:		Tobias Nielsen					
		25.10.2005		Tobias Nielsen					
		Konfr. av:		Tobias Nielsen					
		BT:		Tobias Nielsen					
		Sign:		Tobias Nielsen					
		tn		Tobias Nielsen					



FASADE ØST

Tegningen er beskyttet i henhold til lov om ophavsrett

Tegn. omfatter: Hytte Venabu S. Tomt 5 Tegningsobjekt: Fasade Øst	Byggherre: Scan-Løft Hedmark Byggeplads: Sundhoen hyttegend 2480 KOPPANG	Målestokk: 1:100 Dato: 25.10.2005 Kont. av: DT	Arkitekt: Tobias Nielsen Tegn: Tobias Nielsen KONSTR: Tobias Nielsen	Tegning leveret av:  tn arkitekter as www.tn-arkitektur.no	Adresse: Ogde, 8718 BK Postboks 2, 0870 Ode TE: 41 41 20 00 E: tne@tn-arkitektur.no Tegn./nr: 0512 7.5 02
--	---	---	---	---	--



FASADE SYD

Tegningen er beskyttet i henhold til lov om opphavsrett

Tegn. omfatter:		Byggherre:		Målestokk:		Arkitekt:		Tegning leveret av:		Adresse:	
Hytte Venabu S. Tomt 5		Scan-Laft Hedmark		1:100		Tobias Nielsen		tn arkitekter as		Gj. nr.: 877 516 061	
Tegningsobjekt:		Byggeplass:		Dato:		Tegn:		www.tn-arkitektur.no		Adressen: Ryndalsveien 2, 0670 Oslo	
Fasade Syd		Sundfloen hyttegrennd		25.10.2005		Tobias Nielsen				TE: 41 41 28 06	
		2480 KOPPANG		Kont. av:		Tobias Nielsen				E-post: tobias@tn-arkitektur.no	
				Sign:						Tegn. nr:	
				tn						0512 7.5 03	

tn
12



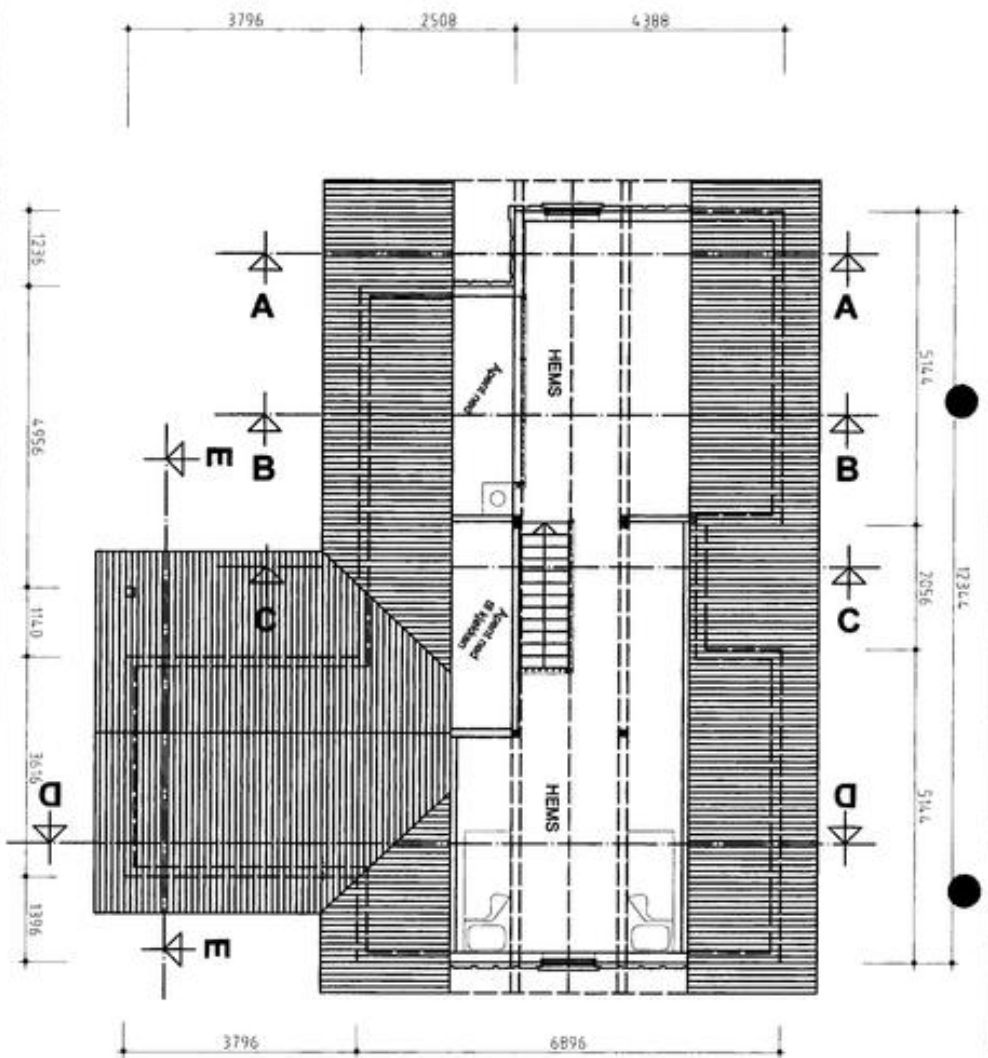
FASADE VEST

Tegningen er beskyttet i henhold til lov om opphavsrett

Tegn. omfatter:		Bysgherre:		Målestokk:		Arkitekt:		Tegning levert av:		Adresse:	
Hytte Venabu S. Tomt 5		Scan-Luft Hedmark		1:100		Tobias Nielsen		tn arkitekter as*		Org.nr: 877 518 001	
Tegningsobjekt:		Bysghjelp:		Dato:		Tegn:		www.tn-arkitekter.no		Tegn.nr:	
Fasade Vest		Sundfioen hyttegrennd		25.10.2005		Tobias Nielsen				0512 7.5 04	
		2480 KOPPANG		Kopie av:		KONSTR:					
				In		Tobias Nielsen					



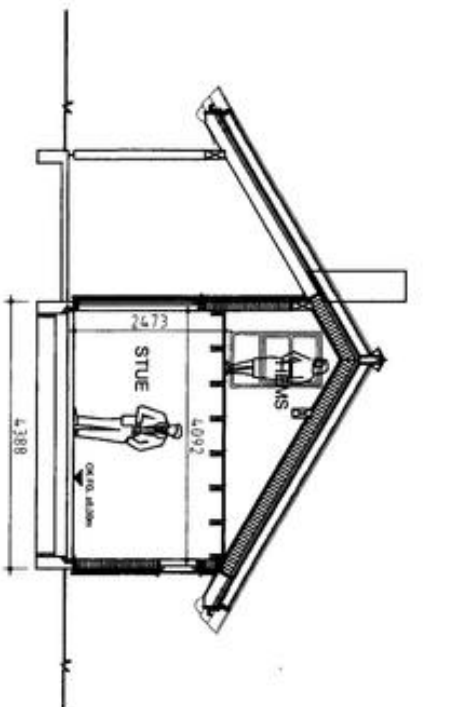
1-4



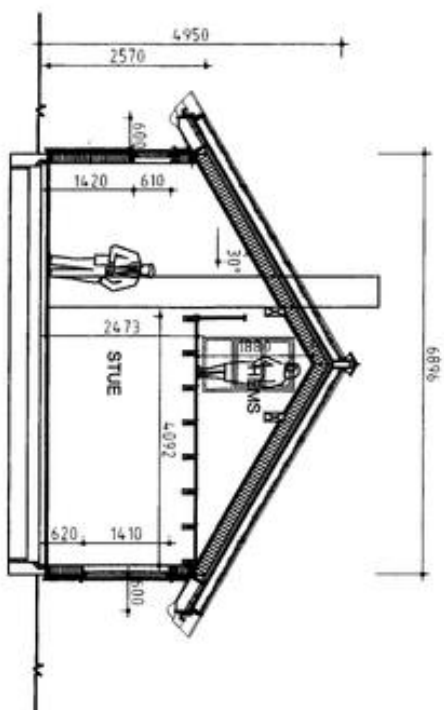
PLAN HEMS

Tegningen er beskyttet i henhold til lov om ophavsrett

Tegn. omfatter: Hytte Venabu S. Tomt 5 Plan Hems	Byggherre: Scan-Læft Hedemark Byggeplads: Sundfloen hyttegrænd 2480 KOPPANG	Målestok: 1:100 Dato: 25.10.2005 Købt. av: tn Sign: tn	Arkitekt: Tobias Nielsen Tegn: Tobias Nielsen Konstr: Tobias Nielsen	Tegning leveret af: tn arkitekter as www.tn-arkitekter.no Adresse: Oslo, 07 219 001 78 41 10 10 E-mail: tn@tn-arkitekter.no Tegn.nr: 0512 7.3 02
---	--	---	---	---



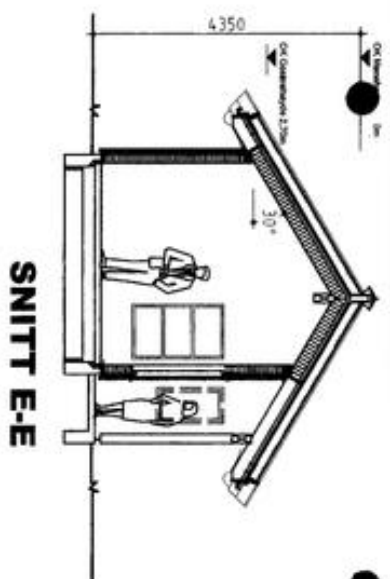
SNITT A-A



SNITT B-B

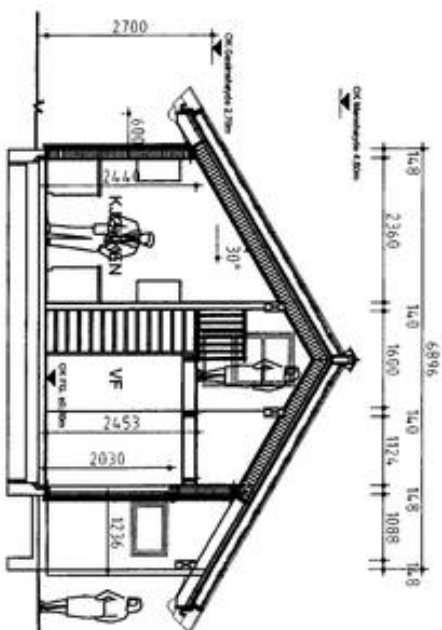
Tegningen er beskyttet i henhold til lov om opphavsrett

Tegn. omfatter: Hytte Venabu S. Tomt 5	Byggherre: Scan-Løft Hedmark	Målestokk: 1:100	Arkitekt: Tobias Nielsen	Tegning levert av: tn arkitekter as www.tn-arkitekter.no	Adresse: Ogveit 37/318 NT Kjelleren 2. etg Oslo Tlf: 41 41 28 08 E-post: tobi@tn-arkitekter.no
Tegningsobjekt: Snitt A-A og B-B	Byggeplass: Sundfjorden hyttegrenn 2480 KOPPANG	Dato: 25.10.2005	Tegn: Tobias Nielsen		
		Konfr. av: tn	KONSTR: Tobias Nielsen		Tegn.nr: 0512 7.4 01



Gjennomsnittlig mannehøyde fra planert terrenghvå er 4,80m.

SNITT E-E



SNITT C-C



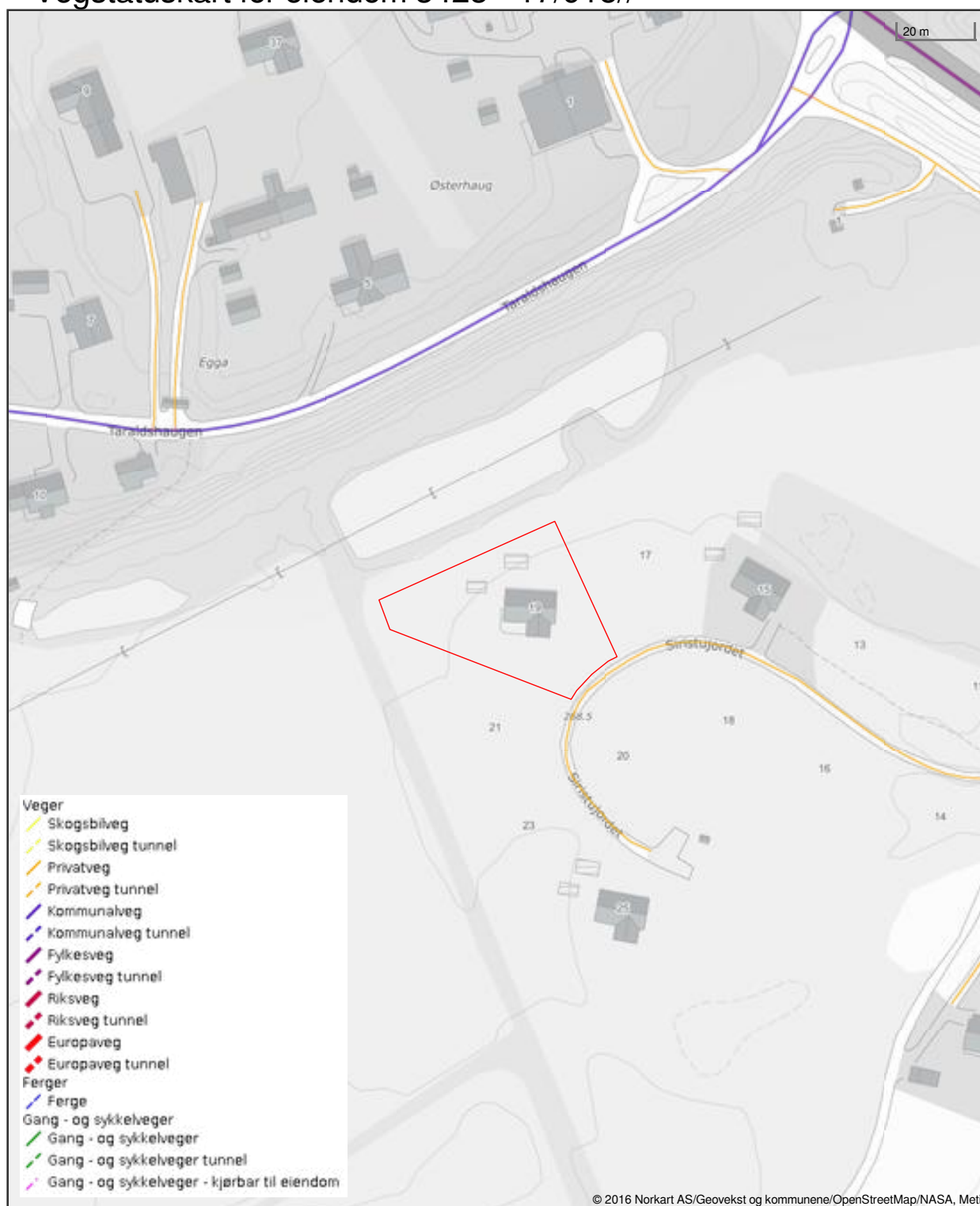
SNITT D-D

Tegningen er beskyttet i henhold til lov om opphavsrett

Tegn. omfatter: Hytte Venabu S. Tomt 5	Bryggeri: Scan-Luft Hedmark	Møstetokk: 1.100	Arkitekt: Tobias Nielsen	Tegning leverert av:  tn arkitekter as www.tn-arkitekter.no	Adresse: Går nr.: 877 118 891 Adresse: Sundhøien 2, 0879 Oslo E-post: tobias@tn-arkitekter.no Tegn.nr: 0512_7.4_02
Tegningsobjekt: Snitt C-C, D-D og E-E	Bryggeplott: Sundhøien hyttegrennd	Dato: 25.10.2005	Tegn: Tobias Nielsen		



Vegstatuskart for eiendom 3423 - 17/918//





Stor-Elvdal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 17/918
Adresse: Siristujordet 19
Utskriftsdato: 20.04.2022
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2022

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Eiendomskart	
	Hjelpelinje mot veg
	Hjelpelinje fiktiv
	Hjelpelinje mot vannkart
	Teiggrænse god nøyaktighet (<= 13 cm)
	Teiggrænse dårlig nøyaktighet (>13 cm)
Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985	
	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Frittliggende småhusbebyggelse
	Område for forretning
	Område for industri/lager
	Område for fritidsbebyggelse
	Område for offentlige bygninger (stat, fylkeskommune, ko)
	Offentlig kake
	Almennyttig barnehage
	Område for jord- og skogbruk
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Gangveg
	Torg
	Rasteplass
	Parkeringsplass
	Jernbane
	Annet trafikkområde (på land)
	Frionråder
	Park
	Turveg
	Anlegg for lek
	Anlegg for idrett og sport
	Frionråde i sjø og vassdrag
	Annet frionråde i sjø/vassdrag
	Privat veg
	Parkbelte i industristøk
	Campingplass
	Friluftsområde (på land)
	Friluftsområde i sjø og vassdrag
	Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomh
	Vann- og avløpsanlegg
	Klimavernezone
	Felles avkjørsel
	Felles parkeringsplass
	Felles lekeareal for barn
	Bolig/Forretning/Kontor
	Forretning/Kontor
	Forretning/Industri
	Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transformatorstasjon)
	Område med flomfare
	Grænse for restriksjonsområde
	Friskitsone ved veg
	Grænse for bevaringsområde
	Bevaring av bygninger og anlegg
	Bevaring av bygninger
Reguleringsplan PBL 2008	
	Sikringsonegrænse
	Støysonegrænse
	Angitthensyngrænse
	Båndlegginggrænse nåværende
	Boligbebyggelse
	Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
	Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
	Tjenesteyting
	Administrasjon
	Industri
	Idrett
	Godsterminal
	Energianlegg
	Vannforsyningsanlegg
	Øvrige kommunaltekniske anlegg
	Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg
	Lekeplass
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	Bolig/forretning/kontor
	Bolig/tjenesteyting
	Forretning/kontor/tjenesteyting
	Veg
	Kjøreveg
	Fortau
	Torg
	Gang/sykkelveg
	Gangveg/gangareal/gågate
	Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Annen veggrunn - grøntareal
	Trase for jernbane
	Annen banegrund - tekniske anlegg
	Annen banegrund - grøntareal
	Parkering
	Parkeringsplasser med bestemmelser
	Energinett
	Turdrag
	Frionråde
	Vegetasjonsskjerm
	LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR
	Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler)
	Sikringsone - Friskitt
	Støysone - Gul zone iht. T-1442
	Angitthensynzone - Bevaring kulturmåte
	Båndlegging etter lov om kulturminner
Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Faresonegrænse
	Regulert tomtegrænse
	Eiendomsgrense som skal oppheves
	Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
	Bygggrænse
	Planlagt bebyggelse
	Bebyggelse som inngår i planen
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert senterlinje
	Friskittlinje
	Regulert kant kjørebane
	Regulert parkeringsfelt
	Regulert fotgjengerfelt
	Målelinje/Avstandslinje
	Stenging av avkjørsel
	Avkjørsel
	Utkjøring
	Påskrift feltnavn
	Påskrift reguleringsformål/arealformål
	Påskrift areal
	Påskrift utnyttning
	Påskrift bredde
	Påskrift radius
	Påskrift plantilbehør
	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift
Bygninger	
	Takkant
	Bygning punkt
	Bygningsdelelinje
	Grunnmur
	Takoverbygg
	Takoverbygg kant
	Taksprang
	Låvebru
Vegsituasjon	
	Vegkant på bru
	Vegkant



Alle fortjener et godt hjem

Et hjem er mer enn vegger og tak.

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.

Ønsker du også å være med å bidra?

Send en SMS med kodeord "etgodthjem" til 2160, og du bidrar med 100 kroner.

I samarbeid med





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. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller 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 boligselgerforsikringselskap. 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 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:
Siristujordet 19, 2480 Koppang
Gnr. 17, bnr. 918 i Stor-Elvdal kommune

Oppdragsnummer:
95220146 / 1207230017

Meglerforetak: Bankenes Boligmegler AS
Saksbehandler: Rolf Wegar Gundersen

Telefon: 63 91 26 92
E-post: rolf.gundersen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 28.03.2023

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon





Hvordan ser din hyttedrøm ut?

Hytte er en investering du skal leve lenge med. Her skal fritiden nytes og minner skapes. Ofte går den til og med i arv. Snakk med oss om fritidsboligen du ser etter nå, eller den du vil ha om 10 år – så kan vi tenke langsiktig sammen.

aktiv.no

aktiv.
Tar deg videre