



aktiv.

Strandbygdvegen 1089, 2411 ELVERUM

Solrik fritidseiendom med stor terrasse og fin utsikt til Glomma. Koselig enkel hytte med innlagt strøm. Uthus og utebod.



Eiendomsmegler

Viktor Nybråten

Mobil 902 18 066

E-post viktor.nybraten@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Elverum

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 800 000,-

Omkostn.: Kr 37 042,-

Total ink omk.: Kr 837 042,-

Selger: Eirik Sørli

Salgsobjekt: Hytte

Eierform: Eiet

Byggeår: 1972

BRA/P-rom: 58/58 m²

Tomtstr.: 1490.6 m²

Gnr./bnr. Gnr. 22, bnr. 19

Oppdragsnr.: 1211230454

Ditt nye fristed?

Velkommen til Strandbygdvegen 1089!

En solrik og hyggelig fritidseiendom med landlig beliggenhet i Strandbygda like ved Glomma. Eiendommen er bebygd med en koselig hytte med stor og solrik terrasse, et uthus på 9m² som består av 2 boder og utedo, samt en frittliggende utebod på 9m². Det er borret etter vann og innlagt strøm, men hytta har behov for modernisering og oppussing. Hytta selges fullt møblert slik den fremstår på bilder/visning.

Åpen og solrik beliggenhet med terrasse mot vest og flott utsikt mot Glomma. Her kan du trekke deg tilbake i rolige og landlige omgivelser med nærhet til store friområder i skogen, flotte tur- og skimuligheter som kan benyttes gjennom hele året, samt Glomma med bade- og fiskemuligheter. Det ca. 12 km til Elverum sentrum med alt av servicetilbud.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	16
Plantegning	29
Tilstandsrapport	31
Egenerklæringsskjema	56
Hytteprofil	59
Budskjema	68

Om eiendommen

Om eiendommen

Areal

Fritidsbolig:

Totalt: BRA 58 m² / P-rom 58 m².

Følgende rom inngår som primærrom:

1. etasje: Gang, stue, kjøkken, 2 soverom og sanitærrom.

Frittliggende utebod:

Totalt: BRA 9 m² / P-rom 0 m².

Følgende rom inngår som sekundærrom:

1. etasje: Lagerrom.

Uthus:

Totalt: BRA 9 m² / P-rom 0 m².

Følgende rom inngår som sekundærrom:

1. etasje: 2 boder og utedo.

Kommentar:

Ca. areal. Arealet er målt opp utvendig. Utedo uten målverdig areal. Uthus var låst ved befaring. Bodrom ble ikke besiktiget.

Areal i salgsoppgaven er hentet i fra tilstandsrapport fra takstmann. Fordelingen mellom primærrom (P-rom) og sekundærrom (S-rom) er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet, uten at det er tatt hensyn til lover og/eller forskrifter. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk. Se eventuelle anmerkninger under punktet «Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse».

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 1 490,6m². Skrånende tomt. Naturtomt med stedets vegetasjon. Gruset innkjøring og parkering. Opparbeidet med gruset parkering i ca. 2021.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart)

kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Fritidseiendommen har en landlig beliggenhet på en romslig og usjenert tomt i Strandbygda. Åpen og solrik beliggenhet med terrasse mot vest og flott utsikt mot Glomma. Her kan du trekke deg tilbake i rolige og landlige omgivelser med nærhet til store friområder i skogen, flotte tur- og skimuligheter som kan benyttes gjennom hele året, samt Glomma med bade- og fiskemuligheter. Fra eiendommen er det ca. 12 km til Elverum sentrum med alt av servicetilbud og fasiliteter.

Bygningssakkyndig

Sørli Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fritidsbolig - Byggeår: 1972.

Byggegrunn antatt med breelvavsetning. På denne type konstruksjon er det normalt at det ikke er etablert drenering. Takrennevann føres ut på terreng.

Eldre del: Fundamentert på støpte punktfundamenter. Terreng faller mot hytta fra oversiden. Generelt bør ikke vann renne mot bygningen. Vann bør ledes vekk fra hytta. Anbefalt fall på terreng er 1:50 3 meter fra grunnmur. Vanntilsig skader fundamentene.

Takflatene er tekket med pappshingel. Ukjent alder. Taket er besiktiget fra bakkeplan. Lakkerte ståltakrenner og nedløp. Pipe med fotbeslag og topplate. Vannbrettbeslag på vinduer.

Eldre del: Yttervegger i laftet tømmer. Delvis kledd med tømmermannpanel.

Tilbygget del: Boligytervegger i bindingsverk, antatt isolert med mineralull. Yttervegg kledd med tømmermannpanel.

Eldre del: Saltakkonstruksjon. Tretakkonstruksjon. Åstak. Lukket og kledd takkonstruksjon. Antatt isolert med mineralull. Det gjøres oppmerksom på at skjulte feil og mangler i konstruksjonene ikke kan avdekkes uten bygningsmessige inngrep. Del med loft over kjøkken. Adkomst via luke. Uisolert loftsrom. Loft besiktiget med bilder tatt fra luke på grunn av tilgjengelig og adkomstmuligheter.

Tilbygget del: Saltakkonstruksjon. Antatt utført med fabrikkerte takstoler. Himling antatt isolert med mineralull. Ingen adkomst til loft over himling. Loft/takkonstruksjonen er ikke besiktiget.

Vinduer med 2 lags isolerglass.

Observerte isolerglass fra 1983, 1984, 1985, 1987 og 1988. Malt panelt ytterdør med glassfelt. Terrassedør med 2 lags isolerglass fra 2004.

Adkomst til terrasse fra stue. Fundamentert på lettklinkerblokker, trepilarer og støpte fundamenter direkte på terreng. Impregnerte gulvkonstruksjoner. Utført med impregnert gulv, beiset- malt rekkverk. Areal på ca. 32 m² ved stue. Støpt trapp ved inngang. Nedfelt stålrister. Utvendig impregnert platting ved inngang. Del med rekkverk av treverk. Utvendig tretrapp ifra parkering til hytte. Bygget i ca.2021. Støpte fundamenter. Utført med rekkverk av treverk.

Frittliggende utebod - Byggeår: 2015.

Mangler vrider til ytterdør. Panel er stedvis ført lang ned mot terreng, fare for fuktopptrekk og forvitring. Det er påvist fuktskjolder i undertak. Tørt ved befarings.

Utvendig: Fundamentert på stein, lettklinkerblokker og trepilarer. Saltakkonstruksjon. Ytterveggene er kledd med liggende panel. Takflatene er tekket med pappshingel. Taket er besikket ifra bakkeplan. Vinduer med isolerglass. Lakkerte ståltakrenner og nedløp. Isbordsbeslag. Tretrapp ved inngang.

Overbygget terrasse. Fundamentert på trepilarer. Impregnerte gulvkonstruksjoner. Utført med impregnert gulv og beiset- malt rekkverk. Areal på ca. 12 m². Pulttakkonstruksjon. Takflatene er tekket med pappshingel. Sperretakkonstruksjon. Taket er besikket ifra bakkeplan. Lakkerte ståltakrenner og nedløp.

Innvendig: Gulvflater med terrassebord. Trebjelkelag, uisolert. Oppført i bindingsverk, uisolert. Sperretakkonstruksjon. Bordet undertak. Malt panelt ytterdør. Vindu med 2 lags isolerglass.

Uthus - Ukjent byggeår.

Eldre uthus, generelt med preg etter aldersforvitring og noe manglende vedlikehold. Må påregne aldersforvitring og skader. Kun deler er besikket. Uisolert uthus med utedo. Pulttakkonstruksjon. Fundamentert på naturstein. Oppført i uisolert bindingsverk med utvendig stående kledning. Del med villmarkspanel. Panel ligger delvis langt ned mot terreng. Takflatene er tekket med profilerte metallplater. Ikke etablert undertak. Plassbygget ytterdør. Utvendig bod var låst ved befarings. Ikke besikket innvendig.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av Sørli Takst AS.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader -TG).

For denne eiendommen er det gitt tilstandsgrad TG 2 (avvik som ikke krever umiddelbare tiltak) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

- * Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Konstruksjonene har skjevheter.
- * Innvendig > Overflater: Det er påvist fuktmerker i gulv på soverom. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier. Svikt i gulv på soverom over blindkjeller.
- * Innvendig > Overflater - 2: Mangler del med taklist på kjøkken. Det er påvist fuktmerker i himling over kjøkken. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier. Skjevheter i himling over stuedel. Det er påvist fuktmerker i hjørne på soverom. Tørt ved befaring.
- * Innvendig > Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det er gitt tilstandsgrad TG 2 (avvik som kan krevet tiltak) for følgende bygningsdeler/komponenter:

- * Utvendig > Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Det er påvist andre avvik: Taktekking har utlevd normal levetid. Observert noe mose på yttertak. Taktekking begynner å få aldringssymptomer. anbefaler ytterligere undersøkelser av taktekking på grunn av fuktmerker i hjørne på ett soverom.
- * Utvendig > Veggkonstruksjon - 2: Det er påvist andre avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Panel er ført helt ned mot vannbrett, fare for fuktopptrekk og forvittringer. Solslitt panel.
- * Utvendig > Vinduer: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist andre avvik: Det er påvist punktert isolerglass i stue.
- * Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er påvist andre avvik: Slitte terrassebord. Behov for vedlikehold. Vridde toppbord. Mangler beslag i overgang terrasse/yttervegg. Skjevheter i gulv og komponenter.
- * Innvendig > Pipe og ildsted: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Observert sprekker og avskalinger ved rørgjennomføring på kjøkken. Forvittringer i betong ved pipe gjennomføring. Observert riss/sprekker i puss på pipe over tak. Ikke tett overgang rundt fotbeslag. Trenger rehabiliteringsbehov. Sotutslag i pipe. Ildsted var ikke i bruk-tent ved befaring. Funksjon og tilstand ved pipe og ildsted må forøvrig vurderes av fagmann.
- * Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken: Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken. Løse skapdører og skuffer.
- * Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken: Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.
- * Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Elskap med automatsikringer, montert på vegg i gang. Kursene er merket. Hovedsikring, 40 A. Åpent ledningsnett. Nytt el.anlegg i ca.2020.
- * Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Det er påvist andre avvik: Synlige skjevheter i pilarpunktene. Ikke etablert frostsikring i grunnen. Normalt med noe skjevheter i fundamentene. Skjevheter beskrevet under frittstående dekker.

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

* Utvendig > Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Det er påvist andre avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Deler med provisorisk plastrør som nedløp. Mangler takrennenedløp fra takrenne på vegg mot øst. Eldre fotbeslag til pipe. Må påregne utskiftning. Utette takrenner.

* Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på ca. 45 mm i stue. Målt høydeforskjell på ca. 20 mm på soverom. Det er synlig råteskade i bjelkelag over blindkjeller.

* Innvendig > Kryp kjeller: Det er ikke tilfredsstillende ventilering av kryp kjeller. Observert rester av bygningsavfall i kryp kjeller. Trematerialer gir grobunn for sopp og mugg. Trematerialer bør fjernes. Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i kryp kjeller. Kryp kjeller har en uavklart situasjon, konstruksjon med skadepotensiale. Det er for dårlig terrengfall vekk fra konstruksjonen. Det er synlige råteskader i bjelkelag over kryp kjeller. Se bilde. Manglende fuktspærre på jordbakken i kryp kjeller.

* Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold: Eldre brannslukningsapparat. Ikke montert røykvarsler.

* Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter - 2: Grunnmuren har sprekke dannelser. Det er registrert setningsskader/store riss/sprekker. Det er registrert utsigning av masser under grunnmuren.

* Tomteforhold > Terrengforhold: Terrengfaller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Eiendommen er en del av et dødsbo og selges via arvinger (eventuelt fullmektig). Arvingene (eventuelt fullmektig) har ikke bebodd eiendommen og har således ikke spesifikk kunnskap om denne. Egenerklæringsskjema er derfor ikke utfylt/besvart og interessenter oppfordres derfor til å foreta nøye undersøkelser av eiendommen, helst med bistand av bygningskyndig, før bud gis.

Innhold

Hytta inneholder:

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

Eiendommen er også bebygd med et uthus på 9m² som består av 2 boder og utedo, samt en frittliggende utebod på 9m².

Standard

Fritidsbolig - Byggeår: 1972.

Bygget har gjennomgående lav standard. Generelt med noe preg av skader, aldersforvitring og noe manglende vedlikehold.

Frittliggende utebod - Byggeår: 2015.

Enkel standard fra byggeåret. Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Uthus - Ukjent byggeår.

Enkel standard. Generelt med noe preg av skader, aldersforvitring og noe manglende vedlikehold.

Innbo og løsøre

Hytta selges fullt møblert slik den fremstår på bilder/visning.

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

Parkering

Biloppstillingsplasser på egen gårdsplass.

Diverse

Iht. opplysninger fra Elvia AS er det ikke foretatt noen besiktigelse av det elektriske anlegget. Historisk sett har boliger/fritidsboliger normalt blitt kontrollert omtrent hvert 20. år.

Iht. opplysninger fra Midt-Hedmark Brann- og redningsvesen IKS er det ikke foretatt feiing/tilsyn av piper og ildsteder. Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

Energi

Oppvarming

Oppvarming med ved og elektrisitet. Vedfyring med vedovn på kjøkkenet, åpen peis og vedovn i stuen. Elektrisk oppvarming med panelovner som var nye i ca. 2021.

Energikarakter

G

Energifarge

RØD

Info energiklasse

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

Økonomi

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr. 2 126,- for 2023.

For 2023 gjelder følgende satser for kommunale avgifter (inkl. mva.):

* Eiendomsskatt: Kr. 1 097,-

* Renovasjon hytte/fritid kategori 2: Kr. 1 029,-

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

Formuesverdi

Kr 189 585,- per 31.12.2021.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 22, bruksnummer 19 i Elverum kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Det er ellers ingen kjente, tinglyste heftelser (dokument) som skal følge med eiendommen.

Ferdigattest/brukstillatelse

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

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

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen på hytta ifbm. tilbygg i 1986. Ingen av terrassene fremkommer av tegningene, ellers synes innholdet i disse å være i samsvar med dagens innredning/bruk. Det er ikke mottatt tegninger av uthuset eller av frittstående utebod.

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei. Privat vann fra borehull i kum ved parkering, etablert i ca. 2021. Hytta har ikke innlagt vann. Utvendig vannkran. Gråvann ført ut i terreng. Utedo i uthus.

Elverum kommune har ikke, i sine arkiver, oversikt over privat avløpsanlegg eller vanntilkobling. Eiendommen har ikke utslippstillatelse. Kjøper påtar seg ansvar og risiko for videre utslipp i grunnen og evt pålegg fra myndighetene.

Det vil på generelt grunnlag kunne hefte usikkerhet ved private vann- og avløpsanlegg

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

Regulerings og arealplaner

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Elverum kommune 2011-2022, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til Landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF). Det gjøres oppmerksom på at oppføring av nye tiltak vil falle utenfor LNF-formålet, og kan ikke skje uten etter dispensasjon eller reguleringsplan.

Adgang til utleie

På generelt grunnlag er det tillatt å leie ut egen fritidsbolig, så lenge formålet med utleien er i samsvar med godkjent bruk av gjeldende leieobjekt og/eller areal. Eiendommen står i matrikkelen registrert med én bruksenhet.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmeidler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på

avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

800 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

12 900,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

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

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

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

20 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 800 000,00))

37 042,- (Omkostninger totalt)

837 042,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 37 042

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. 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.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglervederlag

Det er avtalt en fast provisjon på kr 45.000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), oppgjørsgebyr (kr 6.250,-), visningshonorar (kr 2.500,- per stykk), markedspakke (kr 12.900,-) samt innhenting av opplysninger og tinglysing av sikringsobligasjon (kr 10.500,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

Oppdragsansvarlig

Viktor Nybråten
Eiendomsmegler
viktor.nybraten@aktiv.no
Tlf: 902 18 066

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

Salgsoppgavedato

24.10.2023



En solrik og hyggelig fritidseiendom med landlig beliggenhet i Strandbygda like ved Glomma.



Eiendommen er bebygd med en koselig hytte med stor og solrik terrasse, et uthus på 9m² som består av 2 boder og utedo, samt en frittliggende utebod på 9m².



I 2021 ble det opparbeidet gruset parkeringsplass med adkomst opp til hytta via en koselig tretrapp.



Du ønskes velkommen inn via et delvis overbygget inngangsparti.



Når du entrer hytta kommer du inn i en lys entré med plass til sko og oppheng av yttertøy.



Videre kommer du inn til et sjarmerende kjøkken med en eldre vedovn.



På kjøkkenet har du plass til et koselig frokostbord.



Eldre kjøkkeninnredning med behov for modernisering.



Både fra kjøkkenet, stuen og terrassen har du nydelig utsikt til Glomma som ligger rett utenfor.



Fra kjøkkenet har du videre adgang til stuen som er det naturlige oppholdsrommet i hytta.



Stuen har vindusflater mot tre ulike himmelretninger og mønet himling som gir en god og luftig romfølelse.



Fra stuen har du utgang til en stor og solrik vestvendt terrasse på ca. 32m².



Beliggenheten mot vest sørger for gode solforhold. Fra terrassen har du flott utsikt til Glomma.



På terrassen har du god plass til sittegrupper etter eget ønske og behov. Det er montert utebelysning og stikkontakt på vegg.



Hytta selges fullt møblert slik den fremstår på bilder/visning.



Stuen er innredet med sofagruppe og et stort spisebord med 6 stoler.



I stuen har du både en koselig åpen peis og en vedovn som sørger for god varme.



Hytta inneholder 2 soverom. Soverom 1 er innredet med en dobbeltseng med tilhørende nattbord.



Soverom 2 er innredet med en køyeseng og kommode.



Sanitærrom utstyrt med baderomsinnredning med nedfelt servant, vaskefat og vegghengte skap. Utedo i uthus.



Det er boret etter vann og innlagt strøm, men hytta har behov for modernisering og oppussing.



Frittliggende utebod fra 2015 med overbygget terrasse på ca. 12m² utenfor.

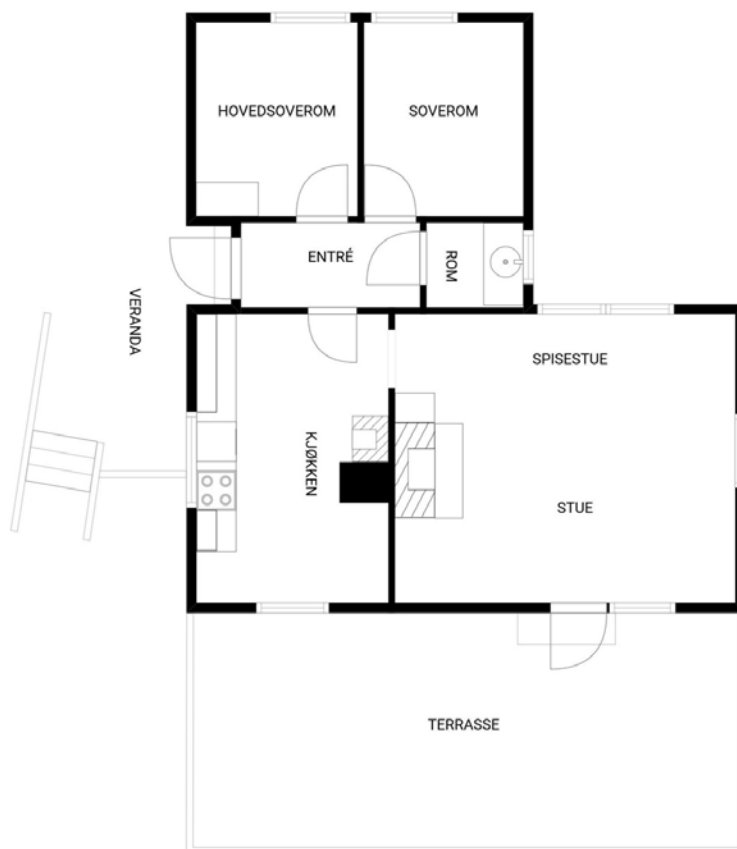


Åpen og solrik beliggenhet med terrasse mot vest og flott utsikt mot Glomma.



Her kan du trekke deg tilbake i rolige og landlige omgivelser med nærhet til store frområder i skogen, flotte tur- og skimuligheter som kan benyttes gjennom hele året, samt Glomma med bade- og fiskemuligheter.

Plantegning



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Strandbygdevegen 1089, 2411 ELVERUM

🏠 ELVERUM kommune

gnr. 22, bnr. 19

Areal (BRA): Fritidsbolig 58 m², Frittliggende utebod 9 m², Uthus 9 m²



Befaringsdato: 29.08.2023

Rapportdato: 13.09.2023

Oppdragsnr.: 14566-1499

Referansenummer: ZF2177

Autorisert foretak: Sørli Takst AS



Gyldig rapport
13.09.2023

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

Norsk takst

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

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

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

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

Sørli Takst AS er ett takseringsfirma lokalisert i Hamar. Vi tilbyr en detaljert og grundig takstrapport av din bolig.

Rapportansvarlig



Erik Sørli
Uavhengig Takstingeniør
erik@stakst.no
97 12 29 16



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige 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 vaskeom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, 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
- løspore 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 boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist 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 - Byggeår: 1972

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takflatene er tekket med pappshingel. Ukjent alder.

Taket er besiktiget fra bakkeplan.

Lakkerte ståltakrenner og nedløp.

Pipe med fotbeslag og toppplate.

Vannbrettbeslag på vinduer.

Eldre del:

Yttervegger i laftet tømmer. Delvis kledd med tømmermannpanel.

Tilbygget del:

Boligyttervegger i bindingsverk, antatt isolert med mineralull.

Yttervegg kledd med tømmermannpanel.

Eldre del:

Saltakkonstruksjon.

Tretakkonstruksjon. Åstak.

Lukket og kledd takkonstruksjon. Antatt isolert med mineralull.

Det gjøres oppmerksom på at skjulte feil og mangler i konstruksjonene ikke kan avdekkes uten bygningsmessige inngrep.

Del med loft over kjøkken. Adkomst via luke.

Uisolert loftsrom.

Loft besiktiget med bilder tatt fra luke på grunn av tilgjengelig og adkomstmuligheter.

Tilbygget del:

Saltakkonstruksjon.

Antatt utført med fabrikkerte takstoler.

Himling antatt isolert med mineralull.

Ingen adkomst til loft over himling.

Loft/takkonstruksjonen er ikke besiktiget.

Vinduer med 2 lags isolerglass.

Observert isolerglass fra 1983, 1984, 1985, 1987 og 1988.

Malt panelt ytterdør med glassfelt.

Terrassedør med 2 lags isolerglass fra 2004.

Adkomst til terrasse fra stue.

Fundamentert på lettklinkerblokker, trepilarer og støpte fundamenter direkte på terreng.

Impregnerte gulvkonstruksjoner.

Utført med impregnert gulv, beiset- malt rekkverk.

Areal på ca. 32 m² ved stue.

Støpt trapp ved inngang. Nedfelt stålrister.

Utvendig impregnert platting ved inngang.

Del med rekkverk av treverk.

Utvendig tretrapp ifra parkering til hytte. Bygget i ca.2021

Støpte fundamenter.

Utført med rekkverk av treverk.

Beskrivelse av eiendommen

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater med tregulv, lakkert tregulv og vinylbelegg.
Overflater med panel og malt panel.
Himlinger med panel.

Trebjelkelag i etasjeskiller, antatt isolert med mineralull.
Fritidsboliger er ikke omfattet av kravet til radonnivået på grunn av åpen fundamenteringsløsning.

Antatt murt teglpipe. Sotluke på kjøkken.
Peisovn i stue og på kjøkken.
Gnistsikring utført med fliser og kobberplate under ildsteder.
Røykrør fra vedovn på stue ført igjennom vegg til kjøkken.
Åpen peis i stue.
Gnistsikring utført med fliser foran ildsted.

Tilbygget del:

Blindkjeller med støpt ringmur, begrenset besiktigelse mulighet til innvendig konstruksjon.
Krypkjeller er besiktiget med bilder tatt fra kamera i ventil til krypkjeller.
Blindkjeller er på generelt grunnlag en risikokonstruksjon, og en konstruksjon med hyppig skadefrekvens.

Heltre innerdører.

Sanitærrom:

Gulvflater med lakkert tregulv.
Overflater med panel.
Himling med panel.
Sanitærinnstallasjoner: Nedfelt servant, ett greps blandebatteri og underskap.
Ikke tilkoblet vann og avløp.
Gråvann føres ut i terreng.
Rommet er beskrevet som sanitærrom.
Rommet er ikke vurdert som ett våtrom.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Eldre innredning. Ukjent alder.
Kjøkkeninnredning med underskap, skuffer og glatte fronter.
Ventilasjon igjennom vindusventil.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Ventilasjon gjennom vegg og vinduventiler.

Hytta varmes opp med vedfyring og elvarme.
Montert nye panelovner i ca.2021

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i gang.
Kursene er merket.
Hovedsikring, 40 A.
Åpent ledningsnett.
Nytt el.anlegg i ca.2020

Eldre brannslukningsapparat.
Ikke montert røykvarsler.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn antatt med breelavsetning.

På denne type konstruksjon er det normalt at det ikke er etablert drenering.
Takrennevann føres ut på terreng.

Eldre del:

Fundamentert på støpte punktfundamenter.
Terreng faller mot hytta fra oversiden.
Generelt bør ikke vann renne mot bygningen.
Vann bør ledes vekk fra hytta. Anbefalt fall på terreng er 1:50 3 meter fra grunnmur.
Vanntilslags skader fundamentene.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Fritidsbolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1.etasje	58	58	0
Sum	58	58	0

Frittliggende utebod			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1.etasje	9	0	9
Sum	9	0	9

Uthus			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Utebod	9	0	9
Sum	9	0	9

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Frittliggende utebod

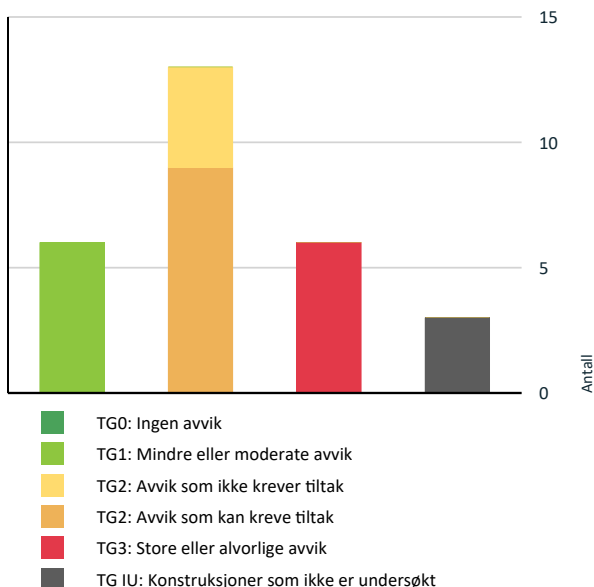
- Det foreligger ikke tegninger

Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

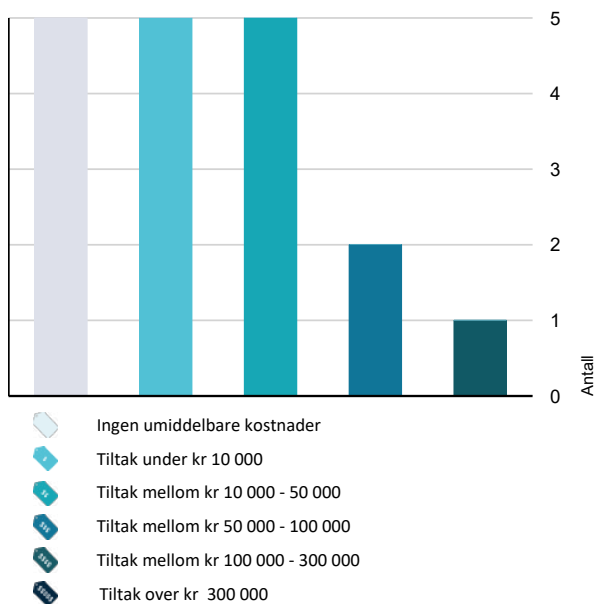
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Boligen med tilhørende installasjoner og komponenter, er forutsatt utført etter byggeårets- byggeårenes normer, byggeforskrifter, regler og lovverk. Boligen er besiktiget møblert, alle flater var ikke tilgjengelige. Takstmann befarte eiendommen alene, installasjoner ble ikke funksjonstestet, kun besiktiget. Det tas forbehold vedrørende skjulte feil eller mangler i takstobjektet. Tilstandsrapporten gjelder kun fritidsboligen. Frittliggende utebod og uthus er kun enkelt beskrevet.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Det er påvist andre avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Deler med provisorisk plastrør som nedløp. Mangler takrennenedløp fra takrenne på vegg mot øst. Eldre fotbeslag til pipe. Må påregne utskifting. Uette takrenner.



Kostnadestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på ca. 45 mm i stue. Målt høydeforskjell på ca. 20 mm på soverom. Det er synlig råteskade i bjelkelag over blindkjeller.



Innvendig > Kryp kjeller

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik: Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

Sammendrag av boligens tilstand

Observert rester av bygningsavfall i krypkjeller.
Trematerialer gir grunn for sopp og mugg.
Trematerialer bør fjernes.
Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller.
Krypkjeller har en uavklart situasjon, konstruksjon med skadepotensiale.
Det er for dårlig terrengfall vekk fra konstruksjonen.
Det er synlige råteskader i bjelkelag over krypkjeller.
Se bilde.
Manglende fuktspærre på jordbakken i krypkjeller.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

[Gå til side](#)

Eldre brannslukningsapparat.
Ikke montert røykvarsler.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter - 2

[Gå til side](#)

Grunnmuren har sprekke-dannelser.
Det er registrert setningskader/store riss/sprekker.
Det er registrert utsigning av masser under grunnmuren.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - 2

[Gå til side](#)



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Drenering

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Det er påvist andre avvik:

Takteking har utlevd normal levetid.
Observert noe mose på yttertak.
Takteking begynner å få aldringssymptomer.
Anbefaler ytterligere undersøkelser av takteking på grunn av fuktmerker i hjørne på ett soverom.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Utvendig > Veggkonstruksjon - 2

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

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

Panel er ført helt ned mot vannbrett, fare for fuktopptrekk og forvitring.
Solslitt panel.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Det er påvist andre avvik:

Det er påvist punktert isolerglass i stue.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Slitte terrassebord. Behov for vedlikehold.
Vridde toppbord.
Mangler beslag i overgang terrasse/yttervegg.
Skjevheter i gulv og komponenter.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Observert sprekker og avskalinger ved rørgjennomføring på kjøkken.
Forvitring i betong ved pipe gjennomføring.
Observert riss/sprekker i puss på pipe over tak. Ikke tett overgang rundt fotbeslag. Trenger rehabiliteringsbehov.
Sotutslag i pipe.
Ildsted var ikke i bruk- tent ved befarig.
Funksjon og tilstand ved pipe og ildsted må forøvrig vurderes av fagmann.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken

[Gå til side](#)

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

Løse skapdører og skuffer.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken

[Gå til side](#)

Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i gang.
Kursene er merket.
Hovedsikring, 40 A.
Åpent ledningsnett.

Nytt el.anlegg i ca.2020

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Synlige skjevheter i pilarpunktene.
Ikke etablert frostsikring i grunnen. Normalt med noe skjevheter i fundamentene. Skjevheter beskrevet under frittstående dekker.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Konstruksjonene har skjevheter.



Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det er påvist fuktmerker i gulv på soverom. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier. Svikt i gulv på soverom over blindkjeller.



Innvendig > Overflater - 2 [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Mangler del med taklist på kjøkken.
Det er påvist fuktmerker i himling over kjøkken. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.
Skjevheter i himling over stuedel.
Det er påvist fuktmerker i hjørne på soverom. Tørt ved befaring.



Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

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



Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1972

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse

Fritidsbolig for helårsbruk.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Generelt med noe preg av skader, aldersforvitring og noe manglende vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

2003	Tilbygg	Med soverom, sanitærom og gang. Ca.byggeår. Eiers opplysning.
------	---------	--

Taktekking har utlevd normal levetid.

Observert noe mose på yttertak.

Taktekking begynner å få aldringssymptomer.

Anbefaler ytterligere undersøkelser av taktekking på grunn av fuktmerker i hjørne på ett soverom.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Nedløp og beslag

TG 3

Lakkerte ståltakrenner og nedløp.

Pipe med fotbeslag og topplate.

Vannbrettbeslag på vinduer.



UTVENDIG

Taktekking

TG 2

Takflatene er tekket med pappshingel. Ukjent alder.
Taket er besiktiget fra bakkeplan.



Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er påvist andre avvik:

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Det er påvist andre avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Deler med provisorisk plastrør som nedløp.

Mangler takrennenedløp fra takrenne på vegg mot øst.

Eldre fotbeslag til pipe. Må påregne utskiftning.

Utette takrenner.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Stigerinn for feier må monteres.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Veggkonstruksjon

TG 1

Tilstandsrapport

Eldre del:
Yttervegger i laftet tømmer. Delvis kledd med tømmermannpanel.

Veggkonstruksjon - 2

TG 2

Tilbygget del:
Boligyttervegger i bindingsverk, antatt isolert med mineralull.
Yttervegg kledd med tømmermannpanel.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Panel er ført helt ned mot vannbrett, fare for fuktopptrekk og forvitring.

Solsliitt panel.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Eldre del:
Saltakkonstruksjon.
Tretakkonstruksjon. Åstak.
Lukket og kledd takkonstruksjon. Antatt isolert med mineralull.
Det gjøres oppmerksom på at skjulte feil og mangler i konstruksjonene ikke kan avdekkes uten bygningsmessige inngrep.
Del med loft over kjøkken. Adkomst via luke. Uisolert loftsrom.
Loft besiktiget med bilder tatt fra luke på grunn av tilgjengelig og adkomstmuligheter.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Takkonstruksjon/Loft - 2

TG IU

Tilbygget del:
Saltakkonstruksjon.
Antatt utført med fabrikkerte takstoler.
Himling antatt isolert med mineralull.
Ingen adkomst til loft over himling.
Loft/takkonstruksjonen er ikke besiktiget.

Vinduer

TG 2

Vinduer med 2 lags isolerglass.
Observert isolerglass fra 1983, 1984, 1985, 1987 og 1988.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist punktert isolerglass i stue.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Dører

TG 1

Malt panelt ytterdør med glassfelt.
Terrassedør med 2 lags isolerglass fra 2004.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Adkomst til terrasse fra stue.
Fundamentert på lettklinkerblokker, trepilarer og støpte fundamenter direkte på terreng.
Impregnerte gulvkonstruksjoner.
Utført med impregnert gulv, beiset- malt rekkverk.
Areal på ca. 32 m² ved stue.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Slitte terrassebord. Behov for vedlikehold.
Vridde toppbord.
Mangler beslag i overgang terrasse/yttervegg.
Skjevheter i gulv og komponenter.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Utvendige trapper

TG 1

Tilstandsrapport

Støpt trapp ved inngang. Nedfelt stålrisk.
Utvendig impregneret plattning ved inngang.
Del med rekkverk av treverk.

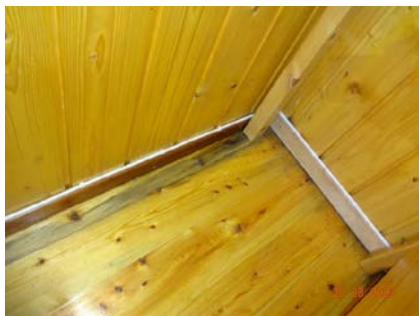
Utvendig tretrapp ifra parkering til hytte. Bygget i ca.2021
Støpte fundamenter.
Utført med rekkverk av treverk.

INNSENDIG

Overflater

TG 2

Gulvflater med tregulv, lakkert tregulv og vinylbelegg.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist fuktmerker i gulv på soverom. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.
Svikt i gulv på soverom over blindkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Overflater - 2

TG 2

Overflater med panel og malt panel.
Himlinger med panel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mangler del med taklist på kjøkken.
Det er påvist fuktmerker i himling over kjøkken. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.
Skjevheter i himling over stuedel.
Det er påvist fuktmerker i hjørne på soverom. Tørt ved befarig.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 3

Trebjelkelag i etasjeskiller, antatt isolert med mineralull.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på ca. 45 mm i stue.
Målt høydeforskjell på ca. 20 mm på soverom.
Det er synlig råteskade i bjelkelag over blindkjeller.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat er satt under kryppjeller.

Radon

TG IU

Fritidsboliger er ikke omfattet av kravet til radonnivået på grunn av åpen fundamenteringsløsning.

Pipe og ildsted

TG 2

Antatt murt teglpipe. Sotluke på kjøkken.
Peisovn i stue og på kjøkken.
Gnistsikring utført med fliser og kobberplate under ildsteder.
Røykrør fra vedovn på stue ført igjennom vegg til kjøkken.
Åpen peis i stue.
Gnistsikring utført med fliser foran ildsted.



Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Observert sprekker og avskalinger ved rørgjennomføring på kjøkken.
Forvittringer i betong ved pipe gjennomføring.
Observert riss/sprekker i puss på pipe over tak. Ikke tett overgang rundt fotbeslag. Trenger rehabiliteringsbehov.
Sotutslag i pipe.
Ildsted var ikke i bruk- tent ved befaring.
Funksjon og tilstand ved pipe og ildsted må forøvrig vurderes av fagmann.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Krypkjeller

TG 3

Tilbygget del:
Blindkjeller med støpt ringmur, begrenset besiktigelse mulighet til innvendig konstruksjon.
Krypkjeller er besiktiget med bilder tatt fra kamera i ventil til krypkjeller.
Blindkjeller er på generelt grunnlag en risikokonstruksjon, og en konstruksjon med hyppig skadefrekvens.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

Observert rester av bygningsavfall i krypkjeller. Trematerialer gir grobunn for sopp og mugg. Trematerialer bør fjernes.
Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller.
Krypkjeller har en uavklart situasjon, konstruksjon med skadepotensiale.
Det er for dårlig terrengfall vekk fra konstruksjonen.
Det er synlige råteskader i bjelkelag over krypkjeller. Se bilde.
Manglende fuktsperre på jordbakken i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Bedre ventilering må etableres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Innvendige dører

TG 2

Heltre innerdører.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Andre innvendige forhold

TG 1

Sanitærrom:
Gulvflater med lakkert tregulv.
Overflater med panel.
Himling med panel.
Sanitærrinnstallasjoner: Nedfelt servant, ett greps blandebatteri og underskap.
Ikke tilkoblet vann og avløp.
Gråvann føres ut i terreng.

Rommet er beskrevet som sanitærrom.
Rommet er ikke vurdert som ett våtrom.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 2

Tilstandsrapport

Eldre innredning. Ukjent alder.
Kjøkkeninnredning med underskap, skuffer og glatte fronter.

Vurdering av avvik:

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

Løse skapdører og skuffer.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Avtrekk

TG 2

Ventilasjon igjennom vindusventil.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

Ventilasjon

TG 1

Ventilasjon gjennom vegg og vinduventiler.

Andre VVS-installasjoner

TG 1

Hytta varmes opp med vedfyring og elvarme.
Montert nye panelovner i ca.2021

Elektrisk anlegg

TG 2

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

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

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i gang.
Kursene er merket.
Hovedsikring, 40 A.
Åpent ledningsnett.

Nytt el.anlegg i ca.2020

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall)
2020 Ca.år
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, brannstilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereeder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. 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
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Tilstandsrapport



Branntekniske forhold

TG 3

Eldre brannslukningsapparat.
Ikke montert røykvarsler.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn antatt med brelvavsetning.

Drenering

TG IU

På denne type konstruksjon er det normalt at det ikke er etablert drenering.
Takrennevann føres ut på terreng.

Grunnmur og fundamenter

TG 2

Eldre del:
Fundamentert på støpte punktfundamenter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Synlige skjevheter i pilarpunktene.
Ikke etablert frostsikring i grunnen. Normalt med noe skjevheter i fundamentene. Skjevheter beskrevet under fritt bærende dekker.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Grunnmur og fundamenter - 2

TG 3

Tilbygget del:
Fundamentert på støpt ringmur.
Enkelte ventilert i grunnmur.



Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er registrert setningskader/store riss/sprekker.
- Det er registrert utsigning av masser under grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Terrengforhold

TG 3

Terreng faller mot hytta fra oversiden.
Generelt bør ikke vann renne mot bygningen. Vann bør ledes vekk fra hytta. Anbefalt fall på terreng er 1:50 3 meter fra grunnmur.
Vanntilsig skader fundamentene.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er behov for umiddelbare tiltak.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Bygninger på eiendommen

Frittliggende utebod

**Anvendelse**

Lager.

Byggeår

2015

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Enkel standard fra byggeåret.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse**Innvendig:**

Gulvflater med terrassebord.

Trebjelkelag, uisolert.

Oppført i bindingsverk, uisolert.

Sperretakkkonstruksjon. Bordet undertak.

Malt panelt ytterdør.

Vindu med 2 lags isolerglass.

Utvendig:

Fundamentert på stein, lettklinkerblokker og trepilarer.

Saltakkkonstruksjon.

Ytterveggene er kledd med liggende panel.

Takflatene er tekket med pappshingel.

Taket er besiktiget ifra bakkeplan.

Vinduer med isolerglass.

Lakkerte ståltakrenner og nedløp.

Isbordbeslag.

Tretrapp ved inngang.

Overbygget terrasse.

Fundamentert på trepilarer.

Impregnerte gulvkonstruksjoner.

Utført med impregnert gulv og beiset- malt rekkverk

Areal på ca. 12 m².

Pulttakkkonstruksjon. Takflatene er tekket med pappshingel.

Sperretakkkonstruksjon.

Taket er besiktiget ifra bakkeplan.

Lakkerte ståltakrenner og nedløp.

Mangler vrider til ytterdør.

Panel er stedvis ført lang ned mot terreng, fare for fuktopptrekk og forvittringer.

Det er påvist fuktskjolder i undertak. Tørt ved befarig.

Uthus

**Anvendelse**

Bod og utedo.

Byggeår**Kommentar**

Ukjent byggeår.

Standard

Enkel standard.

Vedlikehold

Generelt med noe preg av skader, aldersforvitring og noe manglende vedlikehold.

Beskrivelse

Uisolert uthus med utedo.

Pulttakkonstruksjon.

Fundamentert på naturstein.

Oppført i uisolert bindingsverk med utvendig stående kledning. Del med villmarkspanel.

Panel ligger delvis langt ned mot terreng.

Takflatene er tekket med profilerte metallplater.

Ikke etablert undertak.

Plassbygget ytterdør.

Utvendig bod var låst ved befaringsdato. Ikke besiktiget innvendig.

Eldre uthus, generelt med preg etter aldersforvitring og noe manglende vedlikehold. Må påregne aldersforvitring og skader. Kun deler er besiktiget.

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Den bygnings-sakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygnings-sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygnings-sakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygnings-sakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
1.etasje	58	58	0	Gang , Soverom , Soverom 2, Sanitærrom, Kjøkken , Stue	
Sum	58	58	0		

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Frittliggende utebod

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
1.etasje	9	0	9		Lagerrom
Sum	9	0	9		

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Uthus					
Etasje	Bruksareal BRA m ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
Utebod	9	0	9		Bod , Bod 2, Utedo
Sum	9	0	9		

Kommentar

Ca. areal. Arealet er målt opp utvendig.
Utedo uten målverdig areal.
Uthus var låst ved befaring. Bodrom ble ikke besiktiget.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.8.2023	Erik Sørli	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3420 ELVERUM	22	19		0	1490.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Strandbygdvegen 1089, 2411 Elverum

Hjemmelshaver

1/1 Hjemmelshaver: Rolf Sørli(Død)

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Strandbygda i Elverum kommune.
Område med noe bebyggelse i landlig skog og landbruksområde.
Åpen solrik beliggenhet med utsikt mot Glomma.
Terrasse orientert mot vest.
Kort vei til bade og fiskemuligheter.
Elverum sentrum ca. 11,9 km.

Adkomstvei

Innkjøring fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Hytta har ikke innlagt vann.
Utvendig vannkran. Vann ifra borehull i kum ved parkering. Etablert i ca.2021

Tilknytning avløp

Utedo i uthus.
Gråvann ført ut i terreng.

Regulering

Reguleringsplan: nei.
Kommuneplan: ja. LNF området.

Om tomten

Skrånende tomt.
Gruset innkjøring og parkering.
Opparbeidet med gruset parkering i ca.2021
Naturtomt med stedets vegetasjon.

Bebyggelsen

Fritidsbolig oppført i 1972, tilbygget i ca. 2003.
Frittliggende utebod bygget i 2015.
Uthus. Ukjent byggeår.

Siste hjemmelovergang

År

2015

Forsikring

Selskap

IF skadeforsikring

Kommentar

Forsikringspolise ikke fremlagt.

Avtalenr

Type

Forsikringssum

Årlig premie

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no		Opplysninger om eiendommen hentet fra eiendomsverdi.no	Gjennomgått	0	Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått	0	Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi.no	Ikke gjennomgått	0	Nei
Målebrev		Arealer er hentet fra eiendomsverdi.no	Ikke gjennomgått	0	Nei
Skjøte		Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi.no	Ikke gjennomgått	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. Straks tiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrade: 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/personvernerklaering/

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/personvernerklaering/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/ZF2177>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Elverum	
Oppdragsnr.	
1211230454	
Selger 1 navn	
Eirik Sørli	
Gateadresse	
Strandbygdvegen 1089	
Poststed	Postnr
ELVERUM	2411
Er det dødsbo? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	Rolf sørli
Er det salg ved fullmakt? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	Eirik Sørli
Har du kjennskap til eiendommen? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Document reference: 1211230454

Tilleggs kommentar

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

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil 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 næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Eirik Sørli	c19a6165342fc777f362ea72 0ce74568b0d70880	19.10.2023 12:20:26 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1211230454

- 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>

Strandbygdvegen 1089

Offentlig transport

✈ Oslo Gardermoen	1 t 20 min 🚗
🚉 Elverum stasjon Linje R60	13 min 🚗 11.8 km
🚉 Oddenby Linje 803	1 min 🚶 0.1 km
🚉 Ørbekken Linje 803	8 min 🚶 0.6 km

Avstand til byer

Elverum	12 min 🚗
Hamar	40 min 🚗
Oslo	1 t 52 min 🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗 Strandmoen Borettslag AL	8 min 🚗
🚗 AMFI Elverum	10 min 🚗

Vintersport

Alpin

- Rena Alpin & Skisenter
- Kjøretid: 31 min
- Skitrekk i anlegget: 2



Aktiviteter

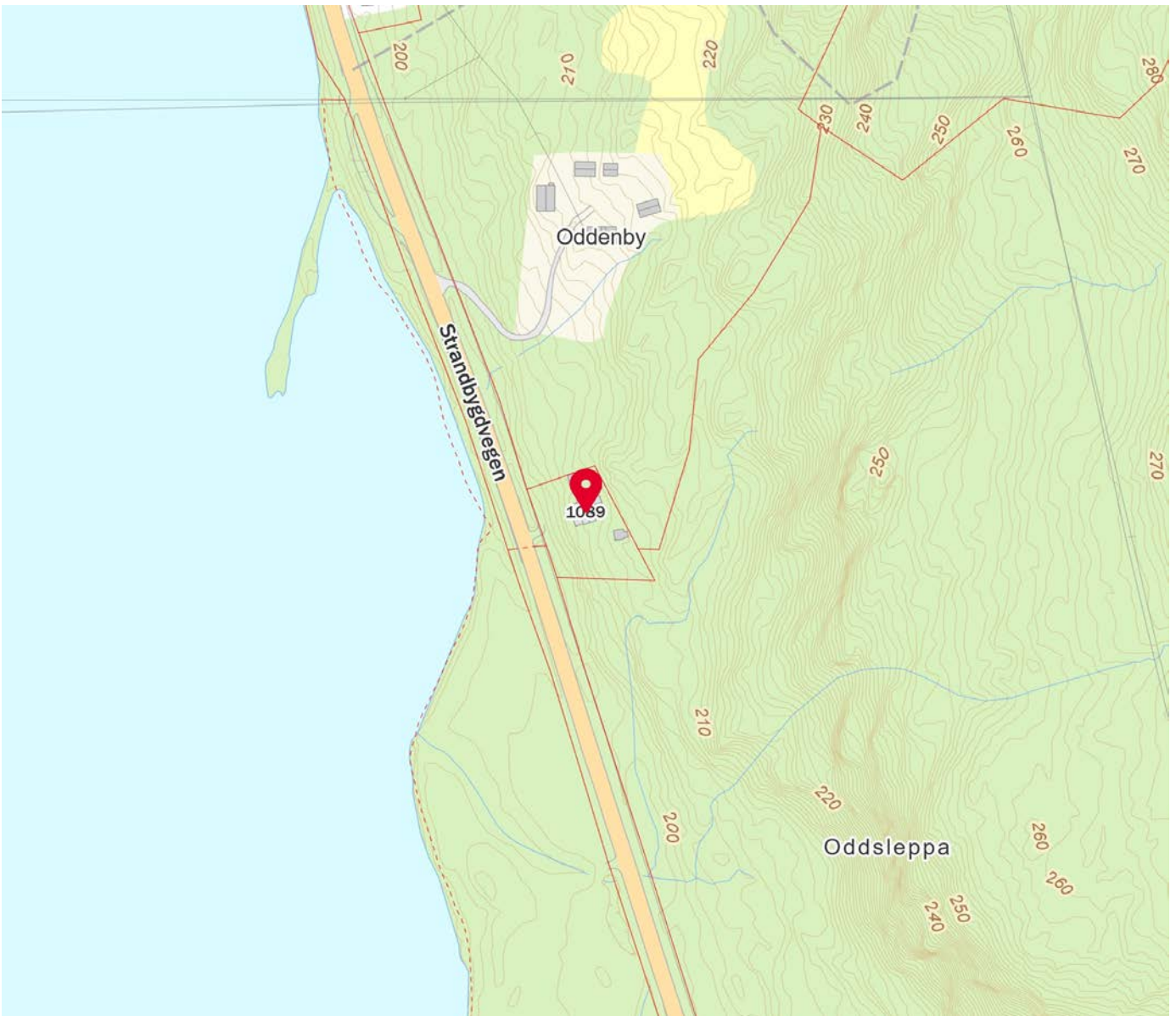
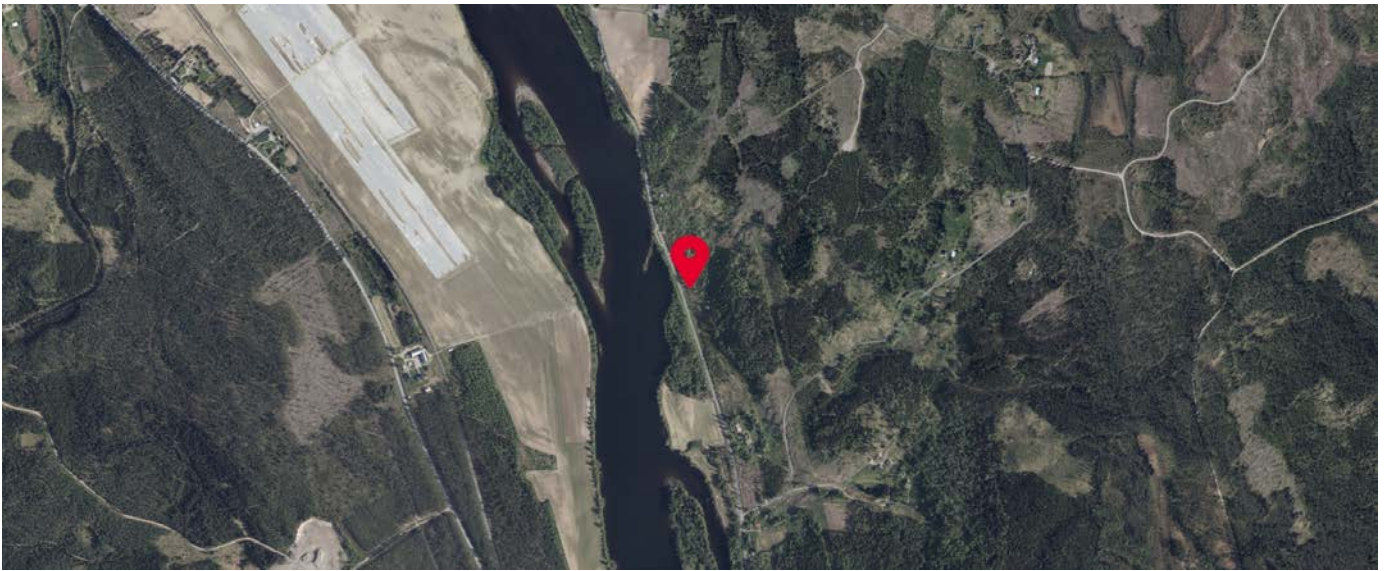
Elverum Ridesenter	14 min 🚗
Bowling1 Elverum	14 min 🚗
Ebru Islandshestegård	21 min 🚗
Rena Bowling	19 min 🚗
Sagaøya Hestesenter	27 min 🚗
Snippen gård	24 min 🚗
Sorknes Golfklubb	24 min 🚗
Skog Gård	26 min 🚗

Sport

⚽ Sundsvoll fotballbane Fotball	4 min 🚗 5.1 km
⚽ Linneavn ball-løkke Ballspill	8 min 🚗 8.3 km
🏊 Paulsbyen Gym	11 min 🚗
🏊 Sprek365 Elverum	11 min 🚗

Dagligvare

Spar Søbakken	9 min 🚗
Rema 1000 Elverum Post i butikk	11 min 🚗 10.1 km



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. Finn.no AS eller Aktiv Elverum kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 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 kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra **HELP**.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 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 renovert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Strandbygdvegen 1089
2411 ELVERUMMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Viktor Nybråten

Oppdragsnummer: 1211230454

Telefon: 902 18 066
E-post: viktor.nybraten@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

24.10.2023

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre