



aktiv.

Fulufjellet hytteområde 67, 2425 LJØRDALEN

Stor fritidseiendom med gode solforhold og nydelig utsikt. Flott familiehytte fra 2018 med 4 soverom. Ski inn/ut.



Eiendomsmegler

Line M Strøm

Mobil 970 94 147

E-post line.strom@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Elverum

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 500 000,-
Omkostn.: Kr 156 640,-
Total ink omk.: Kr 5 656 640,-
Selger: Marit Sendstad
Asbjørn Davidsen

Salgsobjekt: Hytte
Eierform: Eiet
Byggeår: 2018
BRA-i/BRA Total: 133/157 m²
Tomtstr.: 1548.9 m²
Gnr./bnr. Gnr. 9, bnr. 835

Oppdragsnr.: 1211240206

Ditt nye fristed?

Velkommen til Fulufjellet hytteområde 67!

En stor fritidseiendom med gode solforhold og nydelig utsikt.

Eiendommen er bebygd med en flott familiehytte fra 2018 med bla. 2 stuer og 4 soverom, samt et uthus på 24m² med 2 bodrom og loft. Stort og sosialt oppholdsrom med gulvvarme, vedovn, god takhøyde opptil 5 meter og store vindusflater som åpner opp for den flotte utsikten. Utenfor hytta er det bygget en solrik terrasse på 89m² som strekker seg langs tre yttervegger. Hytta holder en gjennomgående god standard fra 2018. Ski inn/ut!

Hytta ligger 578 moh. i flotte og naturskjønne omgivelser i fantastiske Fulufjellet, med helårs tur- og friluftsmuligheter omtrent rett utenfor døra. Fra eiendommen er det ca. 88 meter til nærmeste langrennsløype og ca. 800 meter til nærmeste alpinbakke som har 2 skitrekk.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	15
Plantegninger	32
Egenerklæringsskjema	56
Hytteprofil	61
Budskjema	70

Om eiendommen

Om boligen

Arealer totalt

BRA - i: 133 m²

BRA - e: 24 m²

BRA totalt: 157 m²

TBA: 89 m²

Fritidsbolig

1. etasje:

BRA-i: 92 m²

TBA: 89 m²

2. etasje:

BRA-i: 41 m²

Uthus/bod

1. etasje:

BRA-e: 24 m²

Ikke målbare arealer

Arealmåling av etasjene er utført uten fratrekk av areal som opptas av trapp. Bod i 2. etasje/ hems er ikke tatt med i arealberegningen, da boden ikke hadde nok himlingshøyde for å ha målbart areal.

Deler av areal i 2. etasje/ hems har ikke målbart areal, grunnet himlingshøyde under 1900 mm. Totalt areal i 2. etasje/ hems er ca. 75 m².

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 1 548,9m². Tomt i hellende terreng, med terrassert flate for oppføring av fritidsbolig. Stor gruset gårdsplass med plass for parkering. Naturtomt med lyng og rikelig med blåbær og tyttebær. Svært gode forhold for ski inn/ut.

Ut ifra kommunens digitale kart, er deler av uteboden plassert 1 meter inn på naboens eiendom. Kjøper overtar ansvar for eventuelle pålegg og risiko rundt dette. Ved ytterlige spørsmål, ta kontakt med megler.

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

Velkommen til fantastiske Fulufjellet og Ljørdalen, helt øst i Trysil kommune. Hytta ligger ca. 578 moh. i flotte og naturskjønne omgivelser i fantastiske Fulufjellet, med helårs tur- og friluftsmuligheter omtrent rett utenfor døra. Fra eiendommen er det ca. 88 meter til nærmeste langrennsløype og ca. 800 meter til nærmeste alpinbakke som har 2 skitrekk.

Fulufjellet hytteområde ligger ved foten av Fulufjellet nasjonalpark, som strekker seg over grensa og inn i Sverige. Området er kjent for sitt rikholdige dyreliv med gode jakt- og fiskemuligheter, samt runde og vennlige fjellområder som omkranser elva Ljøra. Høyeste toppen i området er Slottet på ca. 1 044 moh. Det er tilrettelagt steinsti laget av sherpaer, og ved Brynflået kan du følge grensemerkene med flott utsikt over Innlandets' vakre omgivelser. Områdene rundt hytta har både merkede stier og områder for tradisjonelt friluftsliv i urørt villmark. Rett nedenfor hytteområdet renner elva Ljøra - her er det muligheter for kanopadling, bading eller fiske. I Trysil kommune kan du på et fiskekort, fiske i mer enn 120 vann i både Trysil- og Ljøravassdraget! Det er også gode muligheter for stor- og småviltjakt i området så fremt det kan løses kort, samt ypperlige områder for å høste inn bær og sopp. Med andre ord tilbyr nærområdene mange muligheter for aktiviteter for både barn og voksne, året rundt! Det er gode sykkelmuligheter i området, og ved Fulufjellet er det et stisyklingsområde. Fulufjellet har også et populært frisbeegolf-område.

På vinterstid er det oppkjørt langrennsløyper kun 88 meter fra eiendommen, og disse kan føre deg gjennom skogsterreng og opp til vidder i et omfattende løypenett med traséer for både tur og trening. Løypenettet strekker seg helt opp til Brynflået, samt til lysløypa i Ljørdalen med forbindelser til Solberglia og Ryskdalen. Det er satt opp flere gapahuker langs skiløypene som er populære turmål. Er du glad i å stå alpint er det gode muligheter for dette i det familievennlige alpinanlegget i Fulufjellet som ligger rett nedenfor hytteområdet. Fulufjellet byr på en av Norges lengste akebakker og har 9 nedfarter med alle vanskelighetsgrader - et supert alpinanlegg tilrettelagt for både nybegynnere og erfarne alpinister. Fulufjellet har også terrengpark og en nedfart som ikke prepareres som er et artig offpiste-område. I tillegg har området snøscooter-led som tar deg til vakre naturområder, snaufjellet, frikjøringsområder i Gørdalen og inn til Sverige. Det organiseres guidet snøscootertur for hele familien.

Av avstander kan det nevnes:

Scandinavian Mountains Airport (SCR), ca. 1t i bil.

Alpinanlegg i Stöten, Sverige, ca. 28 km.

Alpinanlegg i Trysilfjellet/Trysil sentrum, ca. 45 km.
Ljørdalen med nærbutikk (Coop Marked), interiør-/malebutikk og bensinstasjon ca. 5 km.
Hamar, ca. 2t i bil.
Oslo, ca. 3t og 16min i bil.

Bygningssakkyndig

Byggmester Sondre Lillebo AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fritidsbolig oppført på ringmur av ringmurselementer og støpt plate av betong mot terreng. Yttervegger av bindingsverk, utvendig kledd med liggende villmarkspanel. Saltak av trekonstruksjoner, tekker med torvtak.

Frittstående bod. Opplyst oppført i 2020, utvidet med vedbod i 2022. Fundamentert på heller og blokker av betong. Vedbod er punktfundamentert på heller. Bjelkelag av tre mot kryperom/ terreng. Yttervegger av bindingsverk, utvendig kledd med liggende villmarkspanel. Saltak av trekonstruksjoner tekket med takshingel. Pulttak over vedbod. Ytterdører med glassfelt. Kottdør til loft. Ut ifra kommunens digitale kart, er deler av uteboden plassert 1 meter inn på naboens eiendom. Kjøper overtar ansvar for eventuelle pålegg og risiko rundt dette. Ved ytterlige spørsmål, ta kontakt med megler.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av takstmann Sondre Lillebo.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader -TG).

For denne eiendommen er det gitt tilstandsgrad TG 2 (vesentlige avvik) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

- * Vinduer og ytterdører: TG2 settes på bakgrunn av manglende beslag.
- * Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen): TG2 settes på bakgrunn av manglende vedlikehold av torvtaket, samt mangler ved takrenner og takstige.
- * Bad Overflate vegger og himling: TG2 settes på bakgrunn av uegnet materiale i våtsone uten dokumentert utførelse.
- * Bad Overflate gulv: TG2 settes på bakgrunn av sprekk og bom/ hulrom i enkelte fliser, samt ikke tilfredsstillende fallforhold i henhold til kravene på oppføringstidspunktet.
- * Bad Membran, tettesjiktet og sluk: TG2 settes på bakgrunn av tegn på utettheter/ manglende tettesjikt i overgang mellom gulv og vegg, samt manglende dokumentasjon på utførelse. Dokumentasjon på baderommet er etterlyst hos utbygger Jan Erik Nordnes.

Det er ikke gitt tilstandsgrad TG 3 (store eller alvorlige avvik) for noen bygningsdeler/komponenter.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Utvidet terrasse. Bygget uthus.

Innhold

Hytta inneholder:

1. etasje: Entré, stue med utgang til terrasse, kjøkken, 2 soverom, bad, toalettrom og teknisk rom/vaskerom.
2. etasje: Stue, 2 soverom og bod (ikke målbart areal).

Eiendommen er også bebygd med en uthus på 24m² med 2 bodrom og loft/spesiallaget spekerom.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Kjøkkenet er fullt utstyrt med integrerte hvitevarer som medfølger i handelen.

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

Moderniseringer og påkostninger

Hjemmelshaver opplyser om følgende endringer etter byggeår:

Ca. 2022: Innvendig bod i 2. etasje.

Ca. 2022: Utvidelse av frittstående bod med vedbod.

Ca. 2021: Nye takrenner på fritidsboligen.

Ca. 2020: Oppføring av terrasser.

Ca. 2020: Oppføring av frittstående bod.

Parkering

Biloppstillingsplasser på egen gårdsplass.

Diverse

Iht. opplysninger er fra Elvia AS er det ikke foretatt besiktigelse av det elektriske anlegget. Historisk sett har boliger/fritidsboliger normalt blitt kontrollert omtrent hvert 20. år. Kontroll kan forventes i 2038.

Iht. opplysninger fra Midt-Hedmark Brann- og redningsvesen IKS er det ikke foretatt feiing/tilsyn av piper/ildsteder. 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 i stuen. Elektrisk oppvarming med panelovner og gulvvarme. Elektrisk gulvvarme i stue, kjøkken, entré/gang, teknisk rom/vaskerom, toalettrom og på bad. Panelovn på vegg på soverom mot nordvest i 1. etasje, og på soverom i 2. etasje.

Energikarakter

C

Energifarge

Oransje

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. 4 563,50,- for 2024.

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

* Eiendomsskatt: Kr. 1 798,-

* Slamavskiller hytte 3-6 m³: Kr. 652,50,-

* Renovasjon: Kr. 2 113,-

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

Formuesverdi

Kr 1 125 000,- per 31.12.2022.

Andre utgifter

Årsavgift til Fulufjellet AS er kr. 8 097,- inkl. mva. for 2024. Avgiften fordeler seg på følgende måte:

* Årsavgift VA/VVS: kr. 1 896,-

* Årsavgift vei (felles): kr. 3 016,-

* Årsavgift felleskostnader/admin mm.: kr. 2 160,-

Årsavgiften dekker i følge Fulufjellet AS vann/avløp/VVS, felles vei og felleskostnader/admin. Årsavgiften reguleres og faktureres årlig. Årsavgiften forskuddsbetales i februar hvert år, for inneværende år.

Velforening

Kjøper er pliktig til å være medlem i velforeningen.

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 9, bruksnummer 835 i Trysil kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Følgende tinglyste heftelser (dokument) vil følge med eiendommen:

* Bestemmelse om medlemskap i velforening/huseierforening, tinglyst den 05.01.2018
- Dokumentnr: 291825.

Dokumentet kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble utstedt ferdigattest for nybygg fritidsbolig i 2018.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen på fritidsboligen. I byggetegninger er rommene i 2. etasje definert som loft (boligens tilleggsdel). Det er ikke kjent med at det er søkt om bruksendring for nevnte areal/rom. Rommene i 2. etasje er derfor ikke godkjent for varig opphold (boligens hoveddel), men er likevel inntatt som primærrom/-areal i tilstandsrapport. Det er også avvik på terrassen som er bygget større på inngangssiden og langs den ene hytteveggen mot boden.

Det er ikke mottatt ferdigattest/midlertidig brukstillatelse eller byggetegninger for frittstående bod. Som et utgangspunkt skal det foreligge 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.

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst fra privat vei og er tilknyttet privat vann som driftes av Fulufjellet AS. Privat avløp med slamavskiller.

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

Regulerings og arealplaner

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for "HC 5612 i Fulufjellet" fra 2006. Reguleringsformål for eiendommen er fritidsbebyggelse (1 547m²) og friluftsområde (2m²).

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

Adgang til utleie

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

foreligger begrensninger ved korttidsutleie for eierseksjoner. I det tilfelle fritidsboligen ligger på festet grunn, kan det også foreligge begrensninger i festekontrakt. 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.

Kontraksgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for 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

5 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
500,- (Tingl.gebyr skjøte)
137 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 5 500 000))

156 640,- (Omkostninger totalt)

5 656 640,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 156 640

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt en provisjon på 1,5% av salgssummen, minimum kr 49.000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), visningshonorar (kr 5.000,- per stykk), foto og markedsføring (kr 18.750,-), oppgjørshonorar (kr 6.250,-), samt innhenting av opplysninger (kr 11.500,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

Oppdragsansvarlig

Line M Strøm
Eiendomsmegler
line.strom@aktiv.no
Tlf: 970 94 147

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

Salgsoppgavedato

13.05.2024



En stor fritidseiendom med gode solforhold og nydelig utsikt.



Eiendommen er bebygd med en flott familiehytte fra 2018 med bla. 2 stuer og 4 soverom, samt et uthus på 24m² med 2 bodrom og loft.



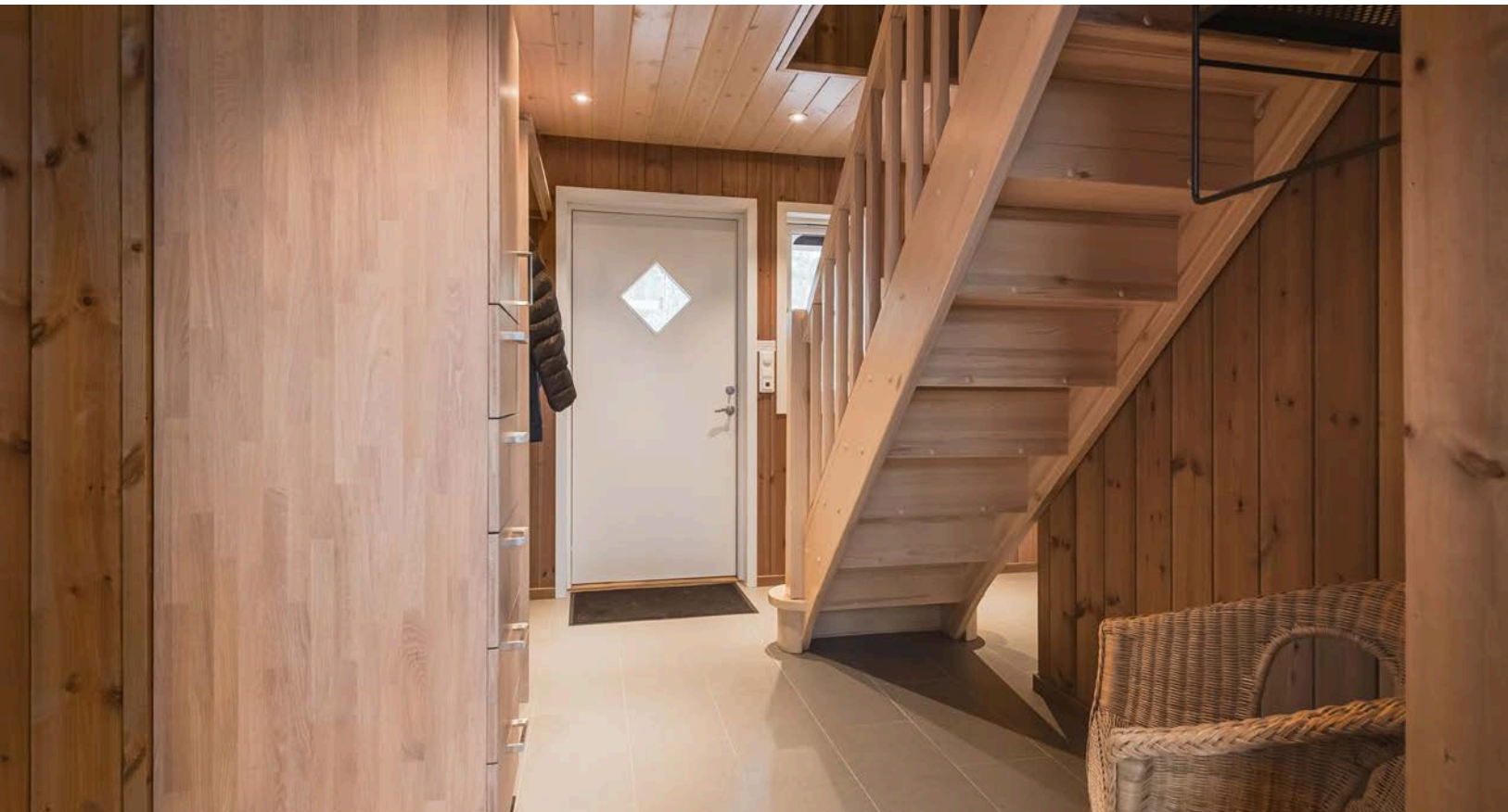
Utenfor hytta er det bygget en solrik terrasse på ca. 89m² som strekker seg langs tre yttervegger.



Du ønskes velkommen inn via et hyggelig overbygget inngangspartis som er en del av terrassen. Uthus fra ca. 2020 med 2 bodrom og loft som er spesiallaget til spekerom for tørking av spekemat.



Når du entrer hytta kommer du inn i en praktisk og innbydende entré. Entréen har god standard fra 2018 med grå fliser på gulv med gulvvarme, trepanel på veggene og downlights i himlingen.



I entréen har du god plass til sko og ytterklær i medfølgende spesiallaget garderobe løsning. Fra entréen har du også adgang til teknisk rom/vaskerom med plass og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.



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



Stuen har mønet himling med takhøyde opptil ca. 5 meter som sørger for en god og luftig romfølelse.



De store vindusflatene slipper inn rikelig med naturlig lys og åpner opp for den flotte utsikten.



Som et fint midtpunkt i stuen har du en moderne vedovn som både gir god varme og bidrar til ekstra hygge på kaldere høst- og vinterdager.



Hytta ligger 578 moh. i flotte og naturskjønne omgivelser i fantastiske Fulufjellet, med helårs tur- og friluftsmuligheter omtrent rett utenfor døra.



Stuen har god standard fra 2018 med pen enstavs parkett på gulv med gulvvarme, lun trepanel på veggene og downlights i mønet himling.



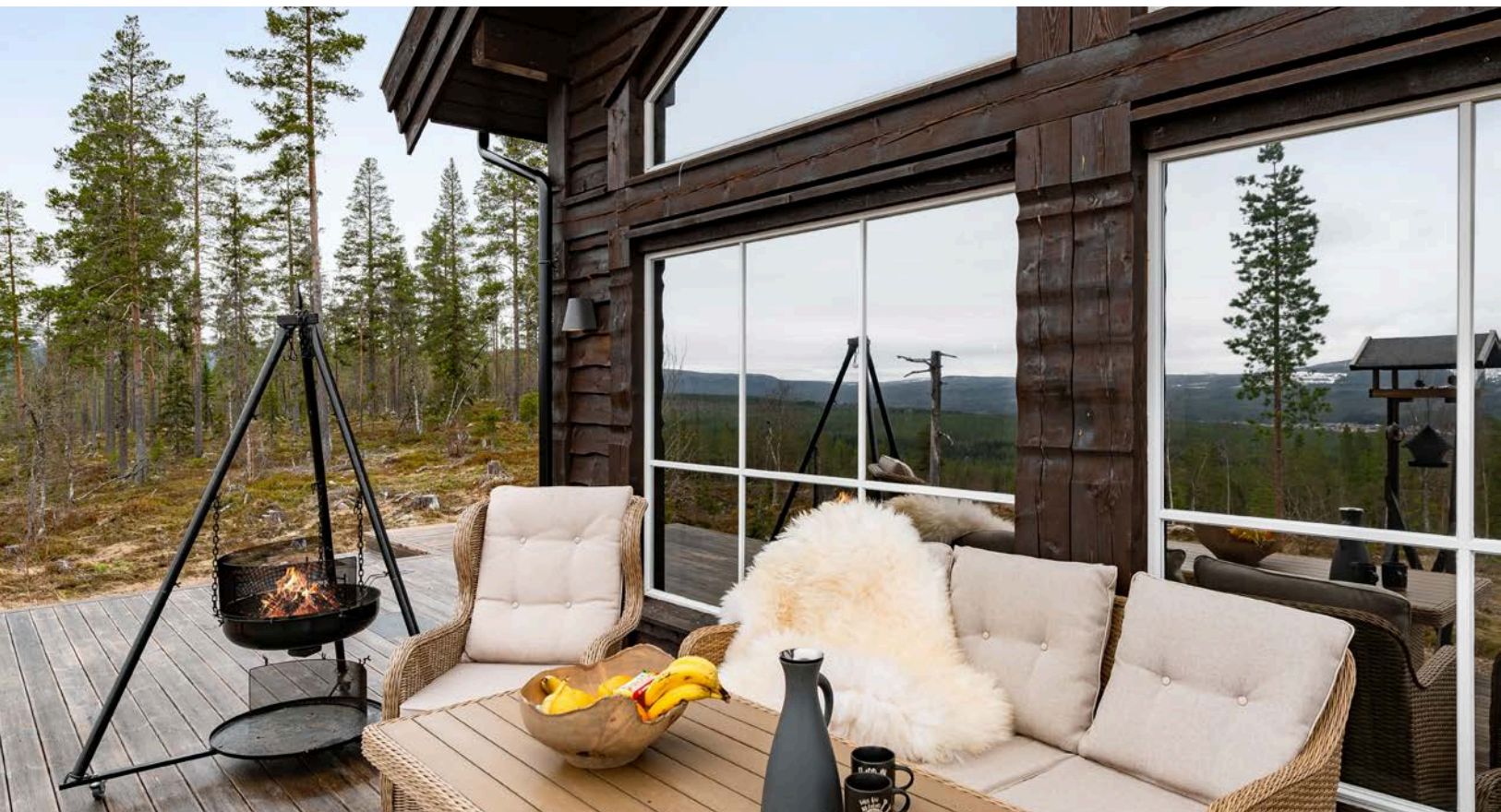
Stuen er romslig med god plass til sofagruppe med salongbord, tv-benk og annet ønskelig møblement.



Fra stuen har du utgang til en stor og solrik terrasse på c. 89m² som strekker seg langs tre yttervegger.



Beliggenheten i høyden og mot sydvest sørger for gode solforhold og nydelig utsikt!



Terrassen har terrassebord på gulv og god plass til ulike sittegrupper etter eget ønske og behov. Det er også montert utebelysning og uttrekkbar levegg.



I entréen har du god plass til sko og ytterklær i medfølgende spesiallaget garderobe løsning. Fra entréen har du også adgang til teknisk rom/vaskerom med plass og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.



I tilknytning til kjøkkenet er det naturlig plass til et stort spisebord.



Spisestuen har to vindusflater mot to ulike himmelretninger som sørger for et fint lysinnslipp. Fra det ene vinduet har du utsyn mot alpinbakken.



Pent kjøkken fra 2018 med god skap- og benkeplass. Kjøkkenet er fullt utstyrt med integrerte hvitevarer som medfølger i handelen.



Flislagt gang med gulvvarme og downlights i himlingen. Fra gangen har du adgang til 2 soverom og badet.



Soverom 1 er et stort og hyggelig soverom med god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord. På soverommet er det god oppbevaringsplass i medfølgende garderobeskap.



Soverom 2 er også et fint soverom som i dag er innredet med to senger.



Meget innbydende baderom fra 2018 med flislagt gulv med gulvvarme, trepanel på veggene kombinert med fliser i dusjen og avtrekksvifte. Badet er utstyrt med servantskap, speil med belysning, dusjhjørne og gulvstående toalett.



Fra entréen er det også adgang til et praktisk ekstra toalettrom. Toalettrommet har flislagt gulv med gulvvarme, trepanel på veggene og avtrekksvifte.



Hyttas 2. etasje har et totalt gulvareal på ca. 75 m² og er innredet med et oppholdsrom, 2 soverom og bod/garderobe.



Det gjøres oppmerksom på at hele 2. etasje er definert som loft (boligens tilleggsdel) i byggetegninger og er derfor ikke godkjent for varig opphold.



Soverom 3 er et stort og hyggelig rom som i dag er innredet med en stor dobbeltseng. Det gjøres oppmerksom på at rommet ikke er godkjent for varig opphold.



Soverom 4 er også et stort og fint rom som i dag er innredet med to senger Det gjøres oppmerksom på at rommet ikke er godkjent for varig opphold.



Meget flott hytte kledd med liggende villmarkspanel og torvtak.



Eiendommen er også bebygd med en uthus på 24m² med 2 bodrom og loft.



Isolert bodrom med gode lagringsmuligheter. Loftet på uthuset er også isolert.



Hytta ligger 578 moh. i flotte og naturskjønne omgivelser i fantastiske Fulufjellet, med helårs tur- og friluftsmuligheter omtrent rett utenfor døra.



Fra eiendommen er det ca. 88 meter til nærmeste langrennsløype og ca. 800 meter til nærmeste alpinbakke som har 2 skitrek.

1. etasje



Plantegningen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

2. etasje



Plantegningen er en ikke målbare illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Vedlegg

Tilstandsrapport for fritidsbolig
Fulufjellet hytteområde 67
2425 Ljørdalen



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Sondre Lillebo

Dato: 14/05/2024

Knettmovengen 8
Nybergsund 2422
92826392
sondre@bmsl.no



Byggmester
Sondre Lillebo AS



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:9, Bnr: 835
Hjemmelshaver:	Marit Sendstad og Asbjørn Davidsen
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	1548 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei.
Adkomst:	Adkomst via felles privat veg.
Vann:	Privat vann.
Avløp:	Privat avløpssystem.
Regulering:	Området er regulert for fritidsbebyggelse.
Offentl. avg. pr. år:	Ikke opplyst om.
Forsikringsforhold:	Fullverdiforsikret i Tryg.
Ligningsverdi:	1 125 000,-
Byggeår:	2018

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	23.04.2024
Forutsetninger:	Fritidsboligen ble kontrollert i dagslys. Møbler og inventar ble ikke flyttet på under befaringen. Deler av tomten var tildekket med snø på befaringsdagen.
Oppdragsgiver:	Marit Sendstad og Asbjørn Davidsen
Tilstede under befaringen:	Marit Sendstad
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3.

OM TOMTEN:

Tomt i hellende terreng, med terrassert flate for oppføring av fritidsbolig.
Stor gruset gårds plass med plass for parkering.

Tomten ligger i et etablert område for fritidsboliger, med tilknytning til både alpinanlegg og langrennsmuligheter.

OM BYGGEMETODEN:

Fritidsbolig oppført på ringmur av ringmurselementer og støpt plate av betong mot terreng.
Yttervegger av bindingsverk, utvendig kledd med liggende villmarkspanel.
Saltak av trekonstruksjoner, tekker med torvtak.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Fritidsboligen fremstår som i god stand, med normal til liten bruksslitasje på overflater.
Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for store bygningsmessige strakstiltak ut over normalt vedlikehold. For øvrig vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:**Oppvarming:**

Lukket vedovn i stue, med brannplate på gulv.
Elektriske varmekabler i gulv i stue, kjøkken, entré/ gang, teknisk rom/ bod, toalettrom og på bad.
Panelovn på vegg på soverom mot nordvest i 1. etasje, og på soverom i 2. etasje.
Det er ikke opplyst om at varmekildene ikke fungerer som de skal.

Romhøyde:

Romhøyde er målt på tilfeldige tilgjengelige overflater på rommene, om annet ikke er beskrevet.

1. etasje:

Ca. 2380 mm. Stue har varierende himlingshøyde fra ca. 3380 mm til 5010 mm. Varierende himlingshøyde på grunn av takkonstruksjonens oppbygning.

2. etasje:

Ca. 660 mm til 2300 mm. Varierende himlingshøyde på grunn av takkonstruksjonens oppbygning.

Avvik på gulv:

Alle rom er kontrollert for retningsavvik på tilfeldige tilgjengelige overflater.

Avviket er kontrollert per rom.

1. etasje:

11 mm avvik i entré/ gang.
2 mm avvik i toalettrom.
9 mm avvik i soverom mot nordøst.
6 mm avvik i soverom mot nordvest.
5 mm avvik i kjøkken.
13 mm avvik i stue.

2. etasje:

15 mm avvik i trapperom/ oppholdsrom.
6 mm avvik i bod.
14 mm avvik i soverom mot nord.
16 mm avvik i soverom mot sør.

Enkelte rom er ikke fullstendig kontrollert grunnet rommets møblering, større avvik kan forekomme.

Totalt avvik inntil 15 mm per rom gir tilstandsgrad 1.

Totalt avvik over 15 mm per rom gir tilstandsgrad 2.

Totalt avvik over 30 mm per rom gir tilstandsgrad 3.

Gulv mot grunn vurderes til tilstandsgrad 1 på bakgrunn av målte verdier.

Etasjeskille mellom 1.- og 2. etasje vurderes til tilstandsgrad 2 på bakgrunn av målte verdier.

Skorstein og ildsted:

Fritidsboligen har en skorstein og ett ildsted.

- Merknader:

Skorstein over tak har ikke tilfredsstillende adkomst for feiing og tilsyn. Manglende takstige og feieplattform.
Det anbefales, på generelt grunnlag, at ildsted og skorstein kontrolleres av fagkyndig brannforebygger.

Brannsikkerhet:

Det ble påvist brannvarslere i begge etasjer, samt ett brannslukningsapparat i entré/ gang.

- Merknader:

Det ble ikke påvist produksjonsår på brannslukningsapparatene. Brannslukningsapparater med pulver har en levetid på 10 år.
Det anbefales at det monteres et brannslukningsapparat i 2. etasje/ hems i tillegg.
Brannvarslere ble ikke funksjonstestet.

DOKUMENTKONTROLL:

Det er fremlagt fra hjemmelshaver:

- Tidligere verdi- og lånetakst.

BESKRIVELSE AV INNVEDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**Gulv:**

1. etasje: Fliser i entré/ gang, teknisk rom/ bod, toalettrom og bad. Parkett på øvrig gulvoverflate.
2. etasje: Parkett på alle gulvoverflater.

- Merknader:

Overflatene fremstår som i normalt god stand, med lite bruksslitasje.

Parkettgulvet har enkelte mindre riper og hakk, samt enkelte områder med noe knirk.

I entré/ gang ble det påvist enkelte fliser med bom/ hulrom under seg. Det kunne ikke påvises sprekk i fugemasse eller løse fliser.

Enkelte gulvlister ligger ikke tett imot parkettgulvet, grunnet lokale ujevnheter i gulvet.

Vegger:

1. etasje: Fliser i dusjsone på bad. Trepanel på øvrige veggoverflater.
2. etasje: Trepanel på alle veggoverflater.

- Merknader:

Veggoverflatene fremstår som i normalt god stand, men normal bruksslitasje.

Mindre riper og hakk forekommer på overflater.

Himling:

1. etasje: Trepanel i himling.
2. etasje: Trepanel i himling.

- Merknader:

Himlinger fremstår som i normalt god stand.

Enkelte sprekker i panel i himling forekommer.

Innerdører:

Formpressede innerdører.

- Merknader:

Innerdørene fremstår som i god stand.

Enkelte riper og hakk forekommer i overflater på dørblad og dørkarm.

MERKNADER OM ANDRE ROM:**Bad:**

Veggmontert innredning med skapdør og skuffer og heldekkende servant. Overskap på vegg med lys.

- Gulvmontert toalett.

- Dusjvegger i glass.

- Avtrekksvifte i vegg.

Merknader:

Innredningen fremstår som i normalt god stand.

Toalettrom:

Veggmontert servant på bærejern.

- Gulvmontert toalett.

- Avtrekksvifte i himling.

- Speilskap på vegg med lys.

Merknader:

Innredningen fremstår som i normalt god stand.

Teknisk rom/ bod:

Benkeplate over vaskemaskin og tørketrommel.

- Fordelerskap for rør-i-rør system.

- Stoppekran.

- Varmtvannsbereder.

- Sikringsskap.

- Opplegg for vaskemaskin.

- Sluk i gulv.

Merknader:

Benkeplaten har en del bruksmerker.

Ikke fall mot sluk, tilnærmet flatt gulv. Det anbefales at det etableres en tett sokkel ved innerdør, for å sikre at eventuelt lekkasjevann føres til sluk.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser:

Ca. 2020- Oppføring av frittstående bod.

Ca. 2020- Oppføring av terrasser.

Ca. 2021- Nye takrenner på fritidsboligen.

Ca. 2022- Utvidelse av frittstående bod med vedbod.

Ca. 2022- Innvendig bod i 2. etasje.

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme små arealavvik for rapporter utført mellom Oktober 2023 og Juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
1. etasje	92 m ²			89 m ²	87 m ²	5 m ²
2. etasje/ hems	41 m ²				41 m ²	
SUM BYGNING	133 m ²			89 m ²	128 m ²	5 m ²
SUM BRA	133 m ²					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Bod 1. etasje		24 m ²				24 m ²
SUM BYGNING		24 m ²				24 m ²
SUM BRA	24 m ²					

BRA-i:

1. etasje: Entré/ gang, teknisk rom/ bod, toalettrom, kjøkken, stue, bad og to soverom.
2. etasje: Trapperom/ oppholdsrom og to soverom.

BRA-e:**MERKNADER OM AREAL:**

Arealmålingen er utført med laser.

Det er bruken på befaringdagen som definerer P-Rom og S-Rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen.

Arealmåling er utført iht. NS 3940:2023. Denne standarden er nylig utgitt og det er ikke blitt utarbeidet noen veiledning til standarden, avvik kan forekomme.

Arealmåling av etasjene er utført uten fratrukket areal som opptas av trapp. Bod i 2. etasje/ hems er ikke tatt med i arealberegningen, da boden ikke hadde nok himlingshøyde for å ha målbart areal.

Deler av areal i 2. etasje/ hems har ikke målbart areal, grunnet himlingshøyde under 1900 mm. Totalt areal i 2. etasje/ hems er ca. 75 m².

Tomteareal er hentet fra kartverket.

GARASJE / UTHUS:

Frittstående bod. Opplyst oppført i 2020, utvidet med vedbod i 2022.

Byggemåte:

Fundamentert på heller og blokker av betong. Vedbod er punktfundamentert på heller.

Bjelkelag av tre mot kryperom/ terreng.

Yttervegger av bindingsverk, utvendig kledd med liggende villmarkspanel.

Saltak av trekonstruksjoner tekket med takshingel. Pulttak over vedbod.

Ytterdører med glassfelt. Kottdør til loft.

Innvendige overflater:

Loftet har laminat på gulv. MDF-plater på vegger og himling.

Bod har impregnert tregulv. OSB-plater på vegger og himling.

Vedbod har ikke innvendig kledning.

- Merknader:

Hjemmelshaver opplyser at boden og loftet er isolert.

Hjemmelshaver opplyser at grunn under hele boden er isolert med trykfast isolasjon.

Det ble ikke påvist noen lufteventiler i ringmur for ventilering av krypekjeller. Hjemmelshaver opplyser at det ikke er mulig å inspisere krypekjeller, på grunn av manglende tilkomst/ høyde i krypekjeller.

Vindu på loft ble ikke kontrollert, da vinduet var tildekket med plate på befaringsdagen.

Ytterdører mangler beslag i underkant, enkelte ytterdører mangler også beslag over.

Kottdør til loft har justerings- og vedlikeholdsbehov, og har løse tettelister.

Takvinkel på vedbod er lavere en hva som er anbefalt for taktekking med takshingel. Anbefalt minste takvinkel er 15 grader.

Takrenner på bod har deformasjoner.

Loftet har ikke målbart areal grunnet himlingshøyde under 1900 mm. Loftet har et gulvareal på ca. 15 m².

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en bygmester e.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Sondre Lillebo

Bygg-/tømrermester og takstmann

14/05/2024



Sondre Lillebo

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Grunnmur av ringmurselementer, og støpt plate mot grunn.

Merknader: Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå.

På befaringsdagen ble det ikke registrert noen tegn til setninger i bygningen, og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile.

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

Ingen 1.2 Krypekjeller

Fritidsboligen har ikke krypekjeller.

Merknader:

TG 1 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Terrengfall ble visuelt undersøkt, og det kan se ut til at terrenget har fall fra grunnmuren.

Terrengfall under terrasser er ikke kontrollert.

Merknader: Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på konstruksjonen. Det anbefales minimum fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen (ca. 2 cm fall per meter).

2. Yttervegger**TG 1** 2.1 Yttervegger

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

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

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

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

Yttervegger av bindingsverk, utvendig kledd med liggende villmarkskledning.

Merknader: Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da dette er en lukket konstruksjon. For inspeksjon av veggkonstruksjonen kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Det ble påvist luftespalte i nedkant av ytterkledningen på kontrollerte områder. Hvordan luftingen bak ytterkledningen er ellers kan ikke kontrolleres uten at ytterkledningen demonteres.

Luftespalte har ikke musetetting.

Ytterkledningen fremstår vedlikeholdt og i normalt god stand, uten påviste store skader. Enkelte oppsprukne og vridde kledningsbord forekommer.

3. Vinduer og ytterdører**TG 2** 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Vinduer:

Fritidsboligen har vinduer fra 2017.

Vinduene har to-lags glass.

Ytterdører:

Inngangsdør med lite glassfelt, ukjent produksjonsår. Sannsynligvis fra 2017.

Terrassedør med glassfelt med to-lags glass fra 2017.

Alle åpningsbare vinduer og dører ble funksjonstestet på befaringsdagen.

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

Merknader:

Vinduer:

Vinduene fremstår som i normalt god stand.

Vinduene har enkelte merker og hakk i overflaten.

Flere av de åpningsbare vinduene har ettermontert innvendige stormkroker.

Vinduer på stue har ettermontert solfilm på innsiden for å dempe varmen fra solen.

Ytterdører:

Ytterdørene fremstår som i normalt god stand, men normal bruksslitasje. Riper og hakk forekommer i overflater.

Terrassedør hadde på befaringsdagen mindre justeringsbehov. Hjemmelshaver opplyser at døren fungerer greit i ettertid.

Annet:

Vinduer har ikke beslag i overkant eller i underkant av vinduene.

Vinduene har vannbrett av tre som er fuget imot vinduskarmen.

Det anbefales at det monteres vannbrett av metall både over og under vinduer, for å bedre tettheten rundt vinduene.

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilering/lufting.

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

Merknader: Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger eller synlige svekkelser ved konstruksjonen.

Gjennomføring er kontrollert visuelt fra inne i fritidsboligen.

TG 2 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 2018

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

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

Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.

Vedlikeholdsnivået vurderes ikke som tilfredsstillende.

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

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Taktekking og skorstein over tak:

Taktekking med torvtak. Taktekking og skorstein er kontrollert fra oppe på taket.

Takrenner og beslag på tak:

Takrenner av metall.

Takrenner er visuelt kontrollert fra bakkeplan.

Forventet tid for utskifting av tettesjikt under torvtak er ca. 40 år.

Merknader:

Taktekking og skorstein over tak:

Det ble ikke påvist utettheter eller lekkasjer på befaringstidspunktet.

Torvtaket har vedlikeholdsbehov og behov for påfyll av torv på mønet. Sintef byggforsk anbefaler at tovtykkelsen bør være minst 130 mm.

Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på produkter brukt som tettesjikt under torvtaket. Det anbefales at det fremskaffes dokumentasjon på type undertaksbelegg som er benyttet.

Takrenner og beslag på tak:

Hjemmelshaver opplyser at takrenner er blitt byttet, da de originale takrennene var av tre, og var ikke tette. Nye takrenner av metall ble montert i de originale takrennekrokene som er tilpasset tretakrenner. Takrennene ligger derfor kun løst, og bør festes.

Enkelte vindskier hadde på befaringdagen metallbeslag. På vindskie mot sørøst var ene beslaget løst. Det anbefales at det monteres beslag på alle vindskier.

På befaringdagen var det verken takstige eller feieplattform ved skorstein.

5. Loft

Ingen 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Fritidsboligen har ikke loftskonstruksjon.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Fritidsboligen har:

- Overbygget terrasse ved inngang på ca. 4 m².

- Øvrig terrasse på ca. 85 m².

Alle terrassene er oppført med bjelkelag og gulvbord av tre.

Merknader: Terrassene fremstår som stabile og i normalt god stand på befaringdagen.

Bruksmerker i overflater forekommer.

7. Våtrom

7.1 Bad

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Overflate av fliser i dusjsone, øvrige veggoverflater med trepanel. Himling av trepanel.

Merknader: Overflatene fremstår som hele, og i god stand på befaringsdagen.

Det er uegnet materiale som trepanel og vindu i våtsonen til dusjen uten dokumentert utførelse. Vinduet og veggoverflaten er skjermet mot direkte vannpåkjenning ved dusjing bak glassvegger. Våtrommet vil ikke kunne fungere om dusjveggene erstattes med annen åpen dusjløsning.

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Overflate med fliser på gulv, med sokkelflis på vegg.

Merknader: Overflaten fremstår stort sett som i god stand. Enkelte fliser med bom/ hulrom under seg i dusjsjonen. Ved toalettet ble det påvist en flis med sprekk i overflaten.

Våtromsgulvet har påvist fall mot sluk, men ikke nok til å tilfredsstille kravene på oppføringstidspunktet. Det er også for liten høydeforskjell fra topp sluk til topp membran ved dør.

Hjemmelshaver opplyser at våtrommet har fungert fint, og de har ikke hatt noe problem med at vann ved dusjing ikke holdes i dusjsjonen.

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2018

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmålevertøy.

Sluk og klemring av plast med synlig slukmansjett under klemring.

Forventet levetid for membran under fliser er ca. 20 år.

Merknader: Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Overgang mellom gulv og vegg hadde på befaringsdagen tegn på utettheter/ manglende tettesjiktet under servant, da det var røroppstikk som kommer opp delvis inne i rommet. Overgang mellom gulv og vegg skal være vanntett etter gjeldende regelverk på oppføringstidspunktet.

Hjemmelshaver har etter befaringen lagt silikon rundt rørene, og i overgang mellom gulv og vegg for å begrense utettheten. Det gjøres oppmerksom på at dette ikke er en godkjent løsning, men vil hjelpe ved en eventuell lekkasje fra servant.

Det ble boret hull fra tilstøtende rom bak våtsonen og kontrollert med fuktmåler, uten påviste høye verdier.

Ved hullboring ble det påvist bruk av dampsperre/ plast i deleveggen i dusjsjonen. Det anbefales ikke bruk av dampsperre/ plast der det er membran bak fliser, på grunn av fare for fukt og råteskader. Det ble ikke avdekket slike skader på befaringsdagen.

Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på de utførte våtomsarbeidene. Det anbefales at det fremskaffes dokumentasjon på utførelse.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

©mstr.no

13/18

Vanninstallasjonen er fra 2018

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereeder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

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

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i heltre.

Oppvaskkum med ett-greps blandebatteri og avløpsrør i plast.

Integrerte hvitevarer som platetopp, komfyr, oppvaskmaskin og kjøl- og fryseskap.

Påvist komfyrvakt over platetopp.

Ventilator over platetopp med avkast ført ut av bygget.

Merknader: Innredningen fremstår som i god stand, kun med enkelte mindre justering av skapdører, og enkelte bruksmerker.

Det ble ikke påvist fukt fremfor oppvaskmaskin eller kjøleskap ved fuktsøk.

Hjemmelshaver opplyser at det er montert lekkasjefølere under kjøkkenbenk for lekkasjesikring av oppvaskmaskin.

9. Rom under terreng

9.1 Kjeller

Ingen 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Fritidsboligen har ikke kjeller.

Merknader:

Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

Fritidsboligen har ikke kjeller.

Merknader:

Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Fritidsboligen har ikke kjeller.

Merknader:

10. VVS

TG 1 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2018

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som ikke tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Vannrør:

Vannrør i hovedsak av rør-i-rør system med fordelerskap plassert på teknisk rom/ bod.
Stoppekran er plassert i fordelerskap i teknisk rom/ bod.

Avløpsrør:

Avløpsrør i plast.

Merknader:**Vannrør:**

Det ble ikke påvist utettheter eller lekkasjer på befaringsstidspunktet.
Stoppekran er funksjonstestet og fungerte på befaringsstidspunktet.
Vanntrykk er testet i kjøkken og på bad, og opplevdes tilfredsstillende på befaringsdagen
Eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør skapet, føres ut på gulvet på teknisk rom/ bod via siklemikk i vegg.

Avløpsrør:

Det ble ikke påvist utettheter eller lekkasjer på befaringsstidspunktet.
Stakeluke til avløp ble ikke lokalisert. Lufting av avløp via vakuumentil i kjøkkenbenk. Lufting av avløp skal i henhold til gjeldene regelverk i utgangspunktet føres over tak, men kan løses på annet vis på private avløpsanlegg om dette dokumenteres.
Avløpskapasiteten er testet på kjøkken og på bad, vurderes som tilfredsstillende.

Annet:

Gulvet på teknisk rom/ bod har ikke fall mot sluk. Det anbefales at det etableres en tett sokkel ved dør, for å sikre at en eventuell lekkasje fra bereder eller rør-i-rør systemet føres til sluk.
Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på vann- og avløpsanlegget.

Utvendig vann- og avløpsanlegg er ikke vurdert.

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2018

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på 194 liter plassert i teknisk rom/ bod.

Merknader: Varmtvannsberederen er plassert i rom med sluk.
Det er ikke opplyst om at varmtvannsberederen ikke fungerer som den skal.

Forventet levetid for varmtvannsbereder er ca. 20 år.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Fritidsboligen har ikke vannbåren varme.

Merknader:**Ingen** 10.4 Varmesentraler

Fritidsboligen har ikke noen varmesentraler.

Merknader:**TG 1** 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Fritidsboligen ventileres via ventil i vinduer. Mekanisk avtrekk på bad, toalettrom og på kjøkken.

Merknader: Spalter under innerdører til bad og toalettrom er mindre en anbefalt. Det anbefales at spalte under innerdør er minst 15 mm, for å sikre tilfredsstillende ventilasjonsmulighet.

Stuen har ingen ventilasjonsmulighet annet en via ventil i vindu på kjøkken. Det anbefales at det etableres veggventiler i stue for og bedre ventilasjonsmuligheten i rommet.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det elektriske anlegget ble installert i 2018

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

I følge eier/oppdragsgiver er det ikke samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i teknisk rom/ bod.

Ledningsnett i hovedsak av skjult anlegg, noe åpent anlegg i enkelte rom.

Overspenningsvern på 32 A.

Merknader: Det er fremlagt fra hjemmelshaver:

- Samsvarserklæring vedrørende opplegg til uthus og montering av utestikkontakt, datert den 05.10.2020.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring fra byggeår fra da anlegget ble installert.

Det anbefales at manglende samsvarserklæring fremskaffes.

Hjemmelshaver opplyser at det er blitt utført arbeid på det elektriske anlegget som ikke er dokumentert.

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

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

Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGG SOPPLYSNINGER:

Egenerklæringsskjema er mottatt og gjennomgått den 20.04.2024.

Det er fremlagt tegninger fra da fritidsboligen ble oppført.

Tegningene stemmer ikke overens med planløsningen på befaringdagen. I 2. etasje er det blitt etablert en bod i loftsrommet med trapp. Det er ikke opplyst om at det er søkt bruksendring for denne endringen.

Det er ikke fremlagt noe tegninger på frittliggende bod. Hjemmelshaver opplyser at byggemeldingen for boden er under arbeid.

Soverom og oppholdsrom på hems har ikke godkjent rømningsvei. Vinduet på hems er for lite til å være godkjent rømningsvindu etter dagens forskrifter.

Innvendig rekkverk i trapp og i 2. etasje, har for store mellomrom mellom rekkverksspiler etter gjeldene krav. Målt mellomrom mellom rekkverksspiler var på befaringdagen 115 mm. Største tillate mellomrom mellom rekkverksspiler er 100 mm etter gjeldende regelverk på oppføringstidspunktet.

Trapp mangler håndløper på ene siden, samt noe rekkverk.

Opplysninger om utvendige vann- og avløpsanlegg, forsikringsforhold, ligningsverdi og adkomstvei er opplyst av hjemmelshaver.

Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon for forvaltning, drift og vedlikehold av fritidsboligen.

Hjemmelshaver opplyser at følgende er blitt utbedret etter befaringen:

- Gulvlist i stue er tilpasset og montert.
- Stormkrok til vindu på soverom mot nordvest er flyttet, og er ikke lengre i konflikt med vindu.
- Lister i bod i 2. etasje er montert.
- Nytt rør fra ventilator er montert, og støyen fra ventilatoren er betydelig redusert.
- Tilpasset og montert stålprofil i himling i loft i uthus.
- Tilpasset beslag over uthusdør 1. etasje.
- Flekkmalt merker på listverk og på kjøkkeninnredning.
- Tett under vask på bad med silikon og stålbeslag.
- Byttet skadet nedløpsrør mot sørvest.

Utbedringene er ikke kontrollert av bygningssakkyndig.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 settes på bakgrunn av manglende beslag.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	TG2 settes på bakgrunn av manglende vedlikehold av torvtaket, samt mangler ved takrenner og takstige.
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	TG2 settes på bakgrunn av uegnet materiale i våtsone uten dokumentert utførelse.
7.1.2	Bad Overflate gulv
	TG2 settes på bakgrunn av sprekk og bom/ hulrom i enkelte fliser, samt ikke tilfredsstillende fallforhold i henhold til kravene på oppføringstidspunktet.
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 settes på bakgrunn av tegn på utettheter/ manglende tettesjikt i overgang mellom gulv og vegg, samt manglende dokumentasjon på utførelse.

Bilder tilstandsgrad 2 TG2



3.1 Vinduer og ytterdører

TG2 settes på bakgrunn av manglende beslag.

Bilde er tatt på befaringsdagen, og viser utetthet mellom vindu og vannbrett. Hjemmelshaver opplyser at fugene er utbedret og tette.

Det anbefales at det monteres beslag av metall både over og under vinduer.



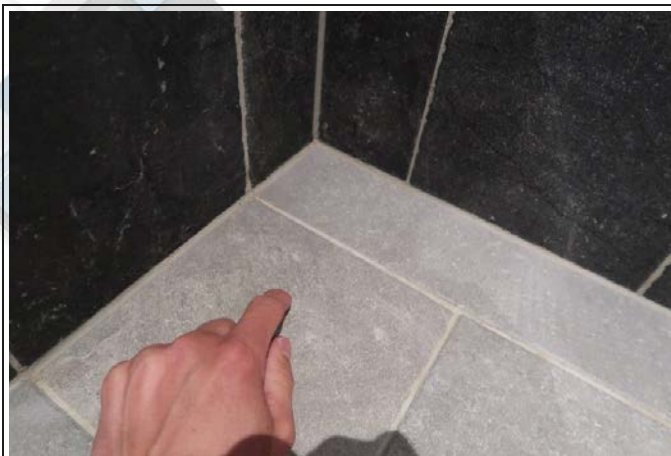
4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

TG2 settes på bakgrunn av manglende vedlikehold av torvtaket, samt mangler ved takrenner og takstige.



7.1.1 Bad Overflate vegger og himling

TG2 settes på bakgrunn av uegnet materiale i våtsone uten dokumentert utførelse.



7.1.2 Bad Overflate gulv

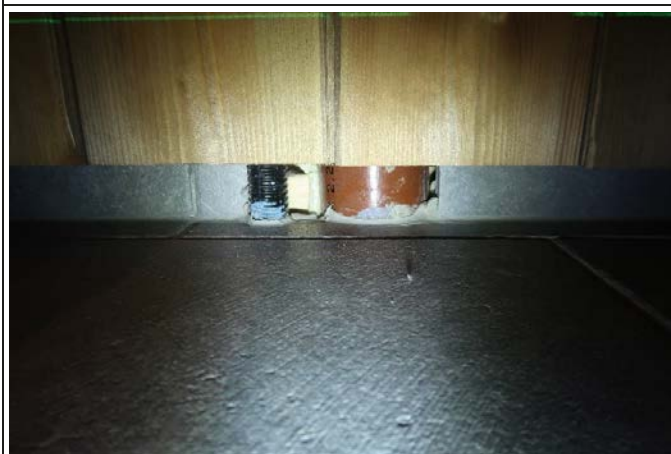
TG2 settes på bakgrunn av sprekk og bom/hulrom i enkelte fliser, samt ikke tilfredsstillende fallforhold i henhold til kravene på oppføringstidspunktet.

Bilde viser eksempel på flis med bom/hulrom under seg.



7.1.2 Bad Overflate gulv

TG2 settes på bakgrunn av sprekk og bom/hulrom i enkelte fliser, samt ikke tilfredsstillende fallforhold i henhold til kravene på oppføringstidspunktet.



7.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

TG2 settes på bakgrunn av tegn på utettheter/ manglende tettesjikt i overgang mellom gulv og vegg, samt manglende dokumentasjon på utførelse.

Bilde er tatt på befaringen og viser rørgjennomføringer som ikke har tilfredsstillende tetthet. Hjemmelshaver har etter befaringen lagt silikon for å begrense utettheten.

Bilde er tatt under servant.

Bilder av diverse merknader



Bilde viser manglende håndløper i trapp.



Bilde viser eksempel på for store mellomrom mellom rekkverksspiler i 2. etasje.



Bilde viser eksempel på takrenne som ligger løst i takrennekroker.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Elverum	
Oppdragsnr.	
1211240206	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Asbjørn Davidsen	Marit Sendstad
Gateadresse	
Fulufjellet hytteområde 67	
Poststed	Postnr
LJØRDALEN	2425
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2019
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	tryg
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1211240206

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: AD, MS

1

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

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

Tilleggs kommentar

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. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

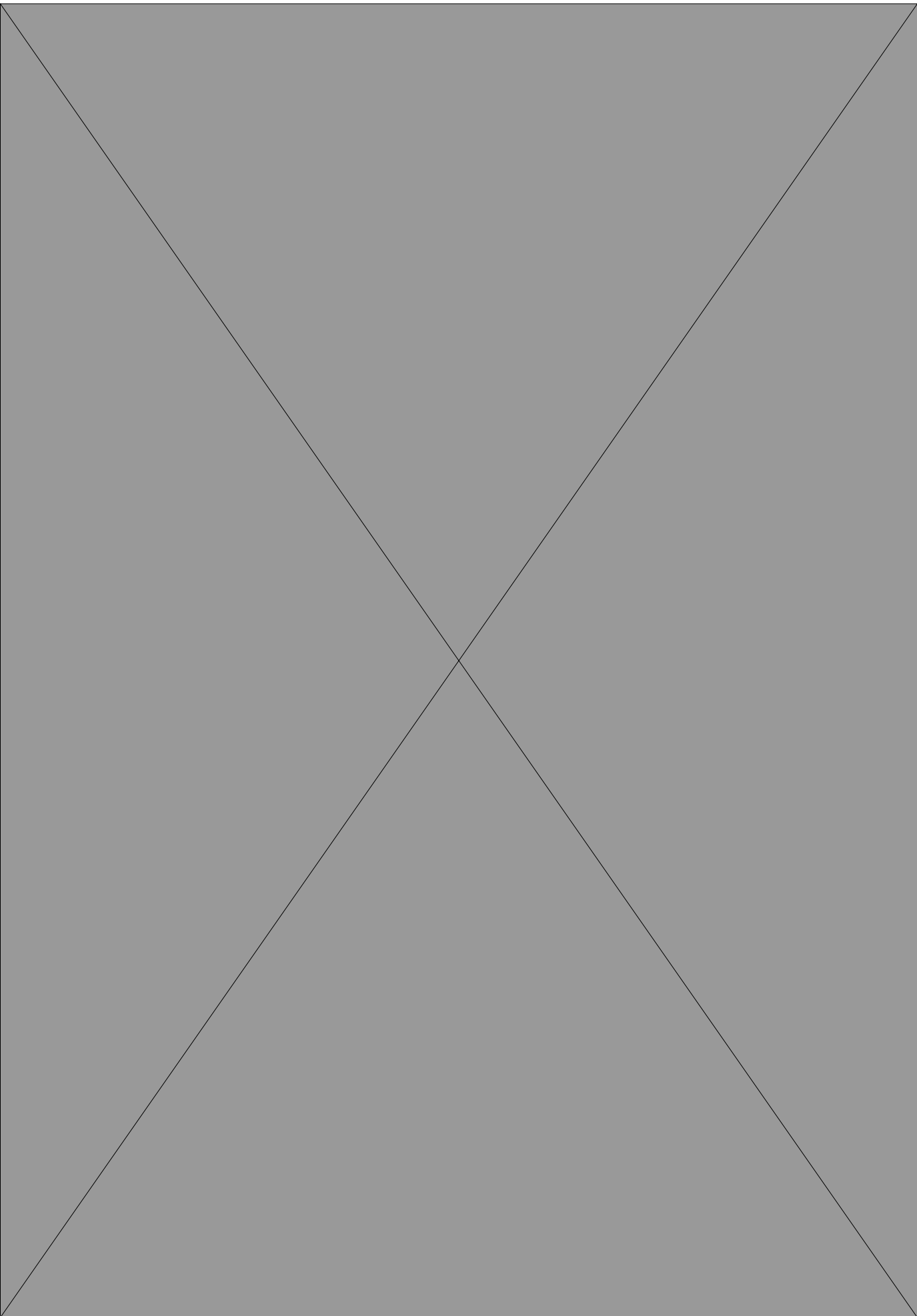
Document reference: 1211240206

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Asbjørn Davidsen	97047d597dba0fa9fb8763b a949b3b078bba7932	23.04.2024 18:11:07 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marit Sendstad	7de10dd7b668a1e477cea16 59a21046e302b9a4c	23.04.2024 18:12:33 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1211240206

- 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>







OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



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

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

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

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

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


Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik


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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Fulufjellet hytteområde 67
2425 LJØRDALEN**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Line M Strøm**Oppdragsnummer:** 1211240206**Telefon:** 970 94 147
E-post: line.strom@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

13.05.2024

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre