



aktiv.

Fulufjellet hytteområde 75, 2425 LJØRDALEN

Solrik beliggenhet med ski, tur og ro rett utenfor døra! Flott tømmerhytte med høy standard. Garasje fra 2022 med lader.



Eiendomsmegler

Line M Strøm

Mobil 970 94 147

E-post line.strom@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Elverum

Storgata 15, 2408 ELVERUM. TLF. 62 43 14 20

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 300 000,-
Omkostn.: Kr 108 850,-
Total ink omk.: Kr 4 408 850,-
Selger: Johnny Skjerpen

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 2015
BRA-i/BRA Total 105/141 kvm
Tomtstr.: 1531.5 m²
Gnr./bnr. Gnr. 9, bnr. 763
Oppdragsnr.: 1211250114

Ditt nye fristed?

Velkommen til Fulufjellet hytteområde 75!

En stor og solrik fritidseiendom som er bebygd med en nydelig laftet tømmerhytte fra 2015, og en garasje fra 2022 med elbil-lader. Hytta har en romslig og funksjonell planløsning med alt på én flate. Her har du et fantastisk oppholdsrom med peis, 3 soverom, et pent bad og et vaskerom med ekstra toalett. Gjennomgående høy standard med lekre materialer og gode kvaliteter som bla. vannbåren gulvvarme i alle gulv (luft-til-vann varmepumpe). Hytta har en unik atmosfære og stemning som må oppleves!

Hytta ligger naturskjønne omgivelser i Fulufjellet, et perfekt sted for friluftsliv året rundt. På vinteren har du skiløyper omtrent rett utenfor døren og nærhet til familievennlige alpinanlegg med en av Norges lengste akebakker. Området har også et rikholdig dyreliv med gode jakt- og fiskemuligheter



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	50
Tilstandsrapport	52
Egenerklæringsskjema	73
Nabolagsprofil	78
Budskjema	86

Om eiendommen

Beliggenhet

Velkommen til fantastiske Fulufjellet og Ljørdalen, helt øst i Trysil kommune. Hytta ligger ca. 590 moh. i flotte og naturskjønne omgivelser i fantastiske Fulufjellet, med helårs tur- og friluftsmuligheter omtrent rett utenfor døra. Fra eiendommen er det kun ca. 59 meter til nærmeste langrennsløype og ca. 500 meter til alpinbakken som har to skitrekke.

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 ca. 59 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. 1 t 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. 2 t i bil.

Oslo, ca. 3 t i bil.

Om fritidsboligen

Arealer totalt

BRA - i: 105 m²

BRA - e: 36 m²

BRA totalt: 141 m²

TBA: 45 m²

Fritidsbolig

1. etasje

BRA-i: 105 m²

Beskrivelse: Entré, tre soverom, bad, vaskerom, stue og kjøkken/spisestue.

BRA-e: 5 m²

Beskrivelse: Teknisk rom med utvendig adkomst.

TBA: 41 m²

Beskrivelse: Terrasse.

TBA: 4 m²

Beskrivelse: Terrasse ved inngang.

Garasje

BRA-e: 31 m²

Beskrivelse: Garasje.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealmålingen er utført med laser.

Arealmåling er utført iht. NS 3940:2023.

På grunn av tømmerveggenes naturlige ujevnheter kan mindre arealavvik forekomme.

Arealbegreper:

BRA-i (internt bruksareal) - Bruksareal av boenheten(e) innenfor omsluttende vegger.
BRA-e (eksternt bruksareal) - Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne/disse.

TBA (terrasse- og balkongareal/åpent areal) - Arealet av terrasser, åpne balkonger, verandaer eller altaner tilknyttet boenheten(e).

GUA (gulvareal) - Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA oppgis som en sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav himlingshøyde).

ALH (areal med lav himlingshøyde) - Areal med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. ALH skal opplyses sammen med BRA. Se GUA over.

Arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport og hvor disse arealmålingene er basert på Norsk Standard 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da bygningen(e) ble målt. Beskrivelse av rom er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk. Se eventuelle anmerkninger under punktene «Standard» og/eller «Ferdigattest/brukstillatelse».

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 1 531,5m². Tomten er opparbeidet med gruset gårdsplass og oppstillingsplasser for flere biler. Forøvrig naturtomt med stedets vegetasjon.

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

Bygningssakkyndig

Byggmester Sondre Lillebo AS

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Fritidsbolig - Byggeår: 2015.

Byggegrunn er ikke kjent. Grunnmur av ringmurselementer, og støpt plate mot grunn. Fritidsboligen er oppført på støpt plate mot grunn, og har ikke noe kjent dreneringssystem i grunn. Overflatevann skal håndteres av terrengfall rundt fritidsboligen. Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig. Yttervegger av laftet tømmer. Saltak av trekonstruksjoner, visuelt kontrollert fra bakkeplan, og fra inne i fritidsboligen. Takteking av torvtak og høyde på skorstein er besiktiget fra bakkeplan.

Takrenner av tre.

Vinduer med ukjent produksjonsår, sannsynligvis fra byggeår. Vinduene har to-lags glass. Inngangsdør i tett utførelse. Ukjent produksjonsår, sannsynligvis fra byggeår. Ytterdør til teknisk rom i tett utførelse. Ukjent produksjonsår, sannsynligvis fra byggeår. Terrassedør med glassfelt med to-lags glass. Ukjent produksjonsår, sannsynligvis fra byggeår. Fritidsboligen har overbygget terrasse ved inngang på ca. 4 m², og terrasse mot vest på ca. 41 m², hvorav ca. 14 m² er overbygget med tak. Terrasse er oppført i treverk, med rekkverk av stående rekkverksbord.

Garasje - Byggeår: 2022.

Garasjen er oppført på støpt plate mot grunn og ringmur av lettklinkerblokker. Yttervegger av stavlaft og bindingsverk, utvendig kledd med stående trekledning. Saltak av trekonstruksjoner, tekket med torvtak. Garasjeport med portåpner. Ytterdør i tett utførelse.

Merknader: Garasjen fremstår som i normalt god stand. I himling ble det på befaringsdagen påvist noe svertesopp i himlingen. Det anbefales at det tar prøve av soppen for analyse, og videre vurdering. Nedløpsrør er frostsprengt. Frostsprengte nedløpsrør bør skiftes ut, da nedløpsrør kan føre takvann inn mot konstruksjonen, og forårsake skader.

Bygget er ikke tilstandsvurdert iht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 27.05.2025, utført av Sondre Lillebo.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader-TG)

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

* Yttervegger: Ytterveggene fremstår som stabile, og i normalt god stand. I en lafteknute ved terrasse mot vest ble det på befaringsdagen påvist påbegynnende fuktskader. På grunn av liten avstand til terrasse, blir vann stående inntil ytterveggen, og det oppstår skader over tid. Det anbefales at det etableres større avstand mellom laftet tømmer og terrassegulv. Ved stikkprøver ble det påvist dryppkant under den nederste stokken i lafteveggen for å begrense vanninntrenging under tømmerveggen. Utstikkende lafteknuter har ikke dette sporet, og det anbefales at dryppkant etableres også på utstikkende lafteknuter for å forlenge levetiden. Påbegynnende fuktskade i en lafteknute ved terrasse.

* Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen): Taktekking og skorstein over tak: Tettesjiktet ligger skjult under torvtaket, og lar seg ikke kontrollere. Tilstanden på tettesjiktet blir vurdert etter alder og eventuelle påviste lekkasjer. På befaringsdagen

kunne det ikke påvises tegn på lekkasjer. Tettesjiktet er ikke tettet imot beslag ved takrenner. Dette anbefales utbedret for å unngå at vann kan trenge opp mellom tettesjikt og beslag og forårsake skader på takkonstruksjonen. På befaringsdagen ble det påvist mosegroing på torvhald. Mosegroing på torvhald begrenser levetiden på torvhaldet. Det anbefales at mose fjernes. Fra bakkeplan kan det se ut til at skorstein har tilfredsstillende høyde over taktekkingen. Takrenner og beslag på tak: På befaringsdagen ble det påvist utettheter og påbegynnende fuktskader på takrenner. Takrenner av tre har en begrenset levetid, og har erfaringsmessig dårlig tetthet. Takrenner har ikke tilfredsstillende bortledning av takvann, da takrennene ikke har monterte nedløpsrør. Det anbefales at takrenner av tre skiftes ut til takrenner i metall med egnede nedløpsrør. Det kunne ikke påvises noe takstige og feieplattform til skorstein. Takstige til skorstein er et krav for å sikre trygg adkomst for feier ved feiing og tilsyn av skorstein. Bilde viser takrenner i tre, med ikke tilfredsstillende bortledning av takvann, samt manglende takstige til skorstein. Lekkasjer og fuktskader på takrenner. Ikke tilfredsstillende adkomst til skorstein for feier.

* Balkonger, verandaer og lignende: Terrassen fremstår som i normal stand, med noe vedlikeholdsbehov. Terrassegulv har punktvis fuktskader. Fuktskadene ble påvist i endene av terrassebord mot sør. Det må påregnes lokal utskifting av enkelte terrassebord. Enkelte terrassebord med påbegynnende fuktskader.

* Bad Overflate vegger og himling: Overflatene fremstår som i normalt god stand. Tømmervegger har naturlige tørkesprekker og skjevheter. Det er uegnet materiale i våtsonen til dusjen, siden det er ubeskyttede tømmervegger der. Det er også plassert en innerdør i dusjens våtsone. Veggene og innerdøren er skjermet mot direkte vannpåkjenning ved dusjing i tett dusjkabinett. Våtrommet vil ikke kunne fungere om dusjkabinett erstattes med annen åpen dusjløsning, da veggoverflaten ikke er egnet for direkte vannpåkjenning. Bilde viser plassering av dusjkabinett, og uegnet materiale i våtsonen. Det er uegnet materiale i dusjens våtsone.

* Bad Overflate gulv: Overflatene fremstår som i god stand på befaringsdagen. Det ble påvist fall mot sluk under dusjkabinett, men ikke nok til å tilfredsstille kravet på oppføringstidspunktet. Om dusjkabinettet skulle erstattes med annen åpen dusjløsning, må fallforhold i dusjsjonen utbedres for at våtrommet skal fungere. Utenfor dusjsjonen er det påvist noe fall mot sluk, og gulvet er avgrenset med en membran oppkant ved innerdør, og vurderes som tilfredsstillende. Fallforhold i dusjsjonen er ikke tilfredsstillende i henhold til gjeldende regelverk.

* Bad Membran, tettesjiktet og sluk: 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. Hjemmelshaver har fremlagt bildedokumentasjon og produktoversikt over benyttede produkter. Ut ifra dokumentasjonen er det benyttet smøremembran på gulv og i overgang mellom gulv og vegg. Under servant og ved dusjkabinett er det rørgjennomføringer som ikke har tilfredsstillende god utførelse, da det er plassert flere rør tett inntil hverandre. Ved flere rør montert sammen, er det fare for utettheter i membran/ tettesjiktet. Sintef byggforsk anbefales minst 100 mm mellom rørgjennomføringer, for å kunne oppnå tilfredsstillende tetthet. Veggene i dusjsjonen

har ingen membran/ tettesjikt og er ikke beregnet for direkte vannpåkjenning.

Veggoverflater kan ikke utsettes for direkte vannpåkjenning uten at skader oppstår.

Badet har ikke membran/ vanntett sjikt på vegger i dusjens våtsone.

Rørgjennomføringer i gulv har ikke håndverksmessig god utførelse.

* Vaskerom Overflate gulv: Overflatene fremstår som i normal stand på befaringsdagen. Det ble påvist for liten høydeforskjell fra topp sluk til topp belegget ved dørterskel. Målt høydeforskjell på befaringsdagen var 20 mm. Minstekravet er 25 mm fra topp sluk til topp membran ved innerdør. Membran er ikke synlig ved dørterskel. Ukjent løsning. Høydeforskjell skal sikre at en eventuell lekkasje skal føres til sluk, og ikke belaste tilstøtende konstruksjon. Enkelte fliser med bom/ hulrom under seg ved sluk. Bom/ hulrom er tegn på at fliser ikke har tilfredsstillende limdekning eller at fliser er løse. Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell fra sluk til flis ved innerdør.

* Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk: 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. Det er rørgjennomføringer i gulv som ikke har tilfredsstillende god utførelse, da det er plassert flere rør tett inntil hverandre. Ved flere rør montert sammen, er det fare for utettheter i membran/ tettesjiktet. Sintef byggforsk anbefales minst 100 mm mellom rørgjennomføringer, for å kunne oppnå tilfredsstillende tetthet. Halvparten av forventet levetid er utløp for membranløsningen. Rørgjennomføringer i gulv har ikke håndverksmessig god utførelse. Halvparten av forventet levetid er utløpt på membranløsningen.

*Ventilasjon: Det mangler luftespalte under eller over dør til badet for å sikre tilfredsstillende tilluft til badet. Ved ikke tilfredsstillende tilluft mulighet vil ikke luftsirkulasjonen fungere som den skal, og fuktskader og dårlig inneklima kan oppstå. Det anbefales at det etableres luftespalte under innerdører. Sintef byggforsk anbefales minst 15 mm luftespalte under innerdør for tilfredsstillende tilluft mulighet. Det anbefales at det også monteres veggventiler i alle oppholdsrom, for å øke ventilasjonsmuligheten av fritidsboligen. Ikke tilfredsstillende tilluft til rom med avtrekksvifte.

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

For ytterligere/detaljerte beskrivelser av avvik (herunder også konsekvenser/behov for tiltak), 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:

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Det var en vannskade høsten 2022 fra bad.

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Byttet golvfliser og membran i aug 2024.

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Se bolig mappe.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: montert inne i garasjen.

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)?

Svar: Ja.

Beskrivelse: garasjen er satt opp av bygg herre. Fasade stein på peis er satt opp av bygg herre.

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Hele garasjen er satt opp av bygg herre.

Tilleggs kommentar:

Drypp lekkasje fra takrenner. Et par spotter- fasadelys har blinket en sjelden gang.

Innhold

Fritidseiendommen er bebygd med en laftet tømmerhytte fra 2015 og en garasje fra 2022.

Hytta inneholder:

1. etasje: Entré, stue, spisestue/kjøkken med utgang til terrasse, gang, 3 soverom, badrom og toalettrom/vaskerom.

Ved inngangspartiet er det adkomst til utvendig bod/teknisk rom på 5m².

Eiendommen er også bebygd med en garasje på 31m² med elbil-lader.

Standard

Takstmann sin overordnet faglig vurdering av eiendommen:

Fritidsboligen fremstår som i normalt god stand, med normal bruksslitasje. Riper og hakk i overflater forekommer. Veggene er håndlaftet, og sprekkdannelser, vridninger og ujevnheter må ansees som normalt. Enkelte panelbord har sprekkdannelser, og har tørket fra hverandre/ glipper mellom panelbord. Innredninger fremstår som i normalt god stand, med normal bruksslitasje.

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 til takstmann.

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

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 hvitevarer som medfølger i handelen. Vaskemaskinen på toalettrom/vaskerom følger også med.

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte. Det gis ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet eller levetid på hvitevarer som medfølger.

Moderniseringer og påkostninger

Selger opplyser om følgende oppgraderinger:

2024: Nytt tettesjikt og nye fliser på bad.

2023: Nytt gulv i entré, stue, spisestue/ kjøkken og stue, etter en vannlekkasje.

Parkering

I garasje eller biloppstillingsplasser på gårdsplass. Det er montert elbil-lader i garasjen.

Radonmåling

Ifølge det nasjonale aktsomhetskartet for radonstråling, ligger fritidsboligen i et område med moderat radonstråling. Det anbefales at fritidsboligen måles for radonstråling, for å kontrollere at det ikke forekommer radonkonsentrasjoner over øvre grenseverdi på 200 Bq/m³. I henhold til forskriftskrav på oppføringstidspunktet, skal

fritidsboligen være utført med radonsperre mot grunn, og være tilrettelagt for trykkreduserende tiltak i grunnen under bygningen som kan aktiveres. Hjemmelshaver opplyser at fritidsboligen har radonsperre i grunn, men har ikke noe klargjort system for eventuelle trykkreduserende tiltak.

Diverse

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

Feiing ble utført siste gang den 24.09.2020. Tilsyn ble sist gang utført den 24.09.2020, uten pålegg om utbedringer. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

Det er ikke montert takstige. Krav om takstige og eventuelt feieplattform (for skorsteiner høyere enn 120 cm) gjelder også for hytter/fritidseiendommer. Takstige skal enten være fastmontert eller det benyttes løs stige som hektes i fastmonterte kroker. Flere kommuner har unntak fra kravet om takstige, eller kan vurdere unntak fra kravet, i de tilfeller bygningene har torvtak alternativt shingel-/papptekking med takhelling på 22 grader eller mindre. Felles for begge er at gesimshøyde (avstand fra bakke til tak) ikke er høyere enn 3,5 m. Kjøper overtar ansvaret for ovennevnte.

Energi

Oppvarming

Oppvarming med vannbåren gulvvarme i alle gulv, ved og elektrisitet. Vannbåren gulvvarme tilknyttet luft-til-vann varmepumpe. Varmtvann varmes også opp via varmepumpen. Vedfyring med lukket peis i stue. Elektrisk oppvarming med panelovn i utvendig bod/teknisk rom.

Energikarakter

B

Energifarge

Gul

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 300 000

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr. 6 736,- for 2025.

For 2025 gjelder følgende satser for kommunale avgifter (inkl. mva.):

- * Eiendomsskatt: Kr. 3 775,-
- * Slamavskiller hytte 3-6 m3: Kr. 685,-
- * Renovasjon: Kr. 2 276,-

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 862 500,- per 31.12.2023.

Andre utgifter

Årsavgift til Fulufjellet AS er kr. 8 274,- inkl. mva. for 2025. Avgiften fordeler seg på følgende måte:

- * Årsavgift VA/VVS: kr. 2 298,-
- * Årsavgift vei (felles): kr. 3 416,-
- * Årsavgift felleskostnader/admin mm.: kr. 2 560,-

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 763 i Trysil kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende tinglyste heftelser (dokument) vil følge med eiendommen:

* Urådighet, tinglyst den 17.07.2014, dagboknummer 602689. Rettighetshaver:

Fulufjellet AS. Ubebygd tom kan ikke overdras uten samtykke.

* Bestemmelse iflg. skjøte, tinglyst den 17.07.2014, dagboknummer 602689.

Rettighetshaver: Fulufjellet AS. Løsningsrett med tilbakebetaling av kjøpssum uten rentegodtgjørelse ved overdragelse av tomt som ikke er bebygd.

* Bestemmelse iflg. skjøte, tinglyst den 17.07.2014, dagboknummer 602689. Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening.

Dokumentet kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble utstedt ferdigattest for nybygg fritidsbolig i 2015.

Det er ikke mottatt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for garasjen. Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Garasjen er registrert i matrikkelen som fritatt for søknadsplikt.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen av fritidsboligen. Toalettrom/vaskerom er i tegningene definert som baderom, ellers synes innholdet i disse å være i samsvar med dagens bruk.

Det er ikke mottatt byggetegninger av garasjen. Man har derfor ikke kunnet kontrollere hvor vidt dagens bygning er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak. Ovennevnte medfører at man ikke vet hvor vidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. Konsekvenser av lovlighetsmangler er at kommunen for eksempel kan gi pålegg om tilbakeføring. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Vei, vann og avløp

Eiendommen 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 spredegrøfter tettes, nye offentlige krav kan gjøre eksisterende avløpsanlegg utilfredsstillende og grunnvannstand og øvrige forhold medføre endring i kvalitet og mengde på vann fra borehull og brønner. Det er ikke kjent med at det har blitt tatt vannprøver de senere årene. Det gjøres oppmerksom på at

kommunene driver fortløpende kartleggingsarbeid av private anlegg. Dette kan innebære framtidige krav om utbedring av eiendommens avløpsanlegg.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av bebyggelsesplan ihht. reguleringsplan for "HC 5612 i Fulufjellet" fra 2006. Reguleringsformål for eiendommen er fritidsbebyggelse (feltnavn HB 5).

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Trysil kommune 2014-2+25, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til nåværende fritidsbebyggelse (områdenavn HC5612).

Det gjøres oppmerksom på at garasjen ligger noe utenfor eiendomsgrensen. Selger har fremlagt faktura fra Trysil Oppmåling AS, som har foretatt oppmåling av plasseringen av garasjen.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 300 000 (Prisantydning)

Omkostninger

107 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

108 850 (Omkostninger totalt)

124 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

127 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 408 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 424 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 427 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Betalingsbetingelser

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

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr 14 000 000,-. Det er boligdelen av eiendommen som dekkes av forsikringen.

Selger har utarbeidet en egenerklæring (vedlagt i salgsoppgaven) og som kjøper må gjøre seg kjent med før budgivning. Se også punktet "Sammendrag selgers egenerklæring".

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt en provisjon på 2% av salgssummen, minimum kr 49.000,- ved gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), visninger/overtagelse (kr 2.500,- per stykk), markedspakke (kr 24.500,-), oppgjørshonorar (kr 6.250,-), søk eiendomsregister og elektronisk signering (kr 2.190,-), 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.

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Elverum AS, organisasjonsnummer 913682122
Storgata 15, 2408 Elverum

Salgsoppgavedato

21.06.2025



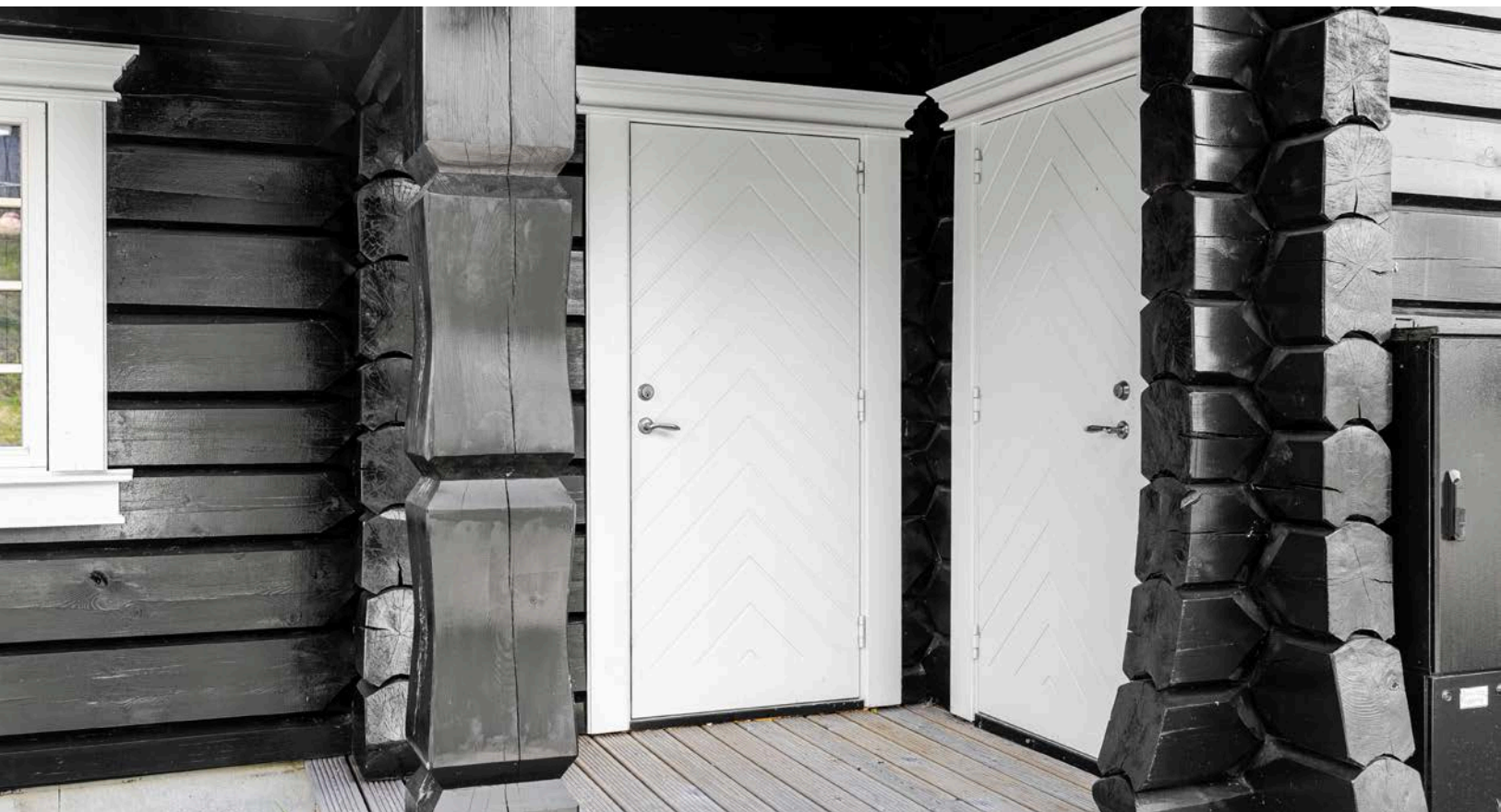
En stor og solrik fritidseiendom på ca. 1 531,5m². Eiendommen er bebygd med en nydelig laftet tømmerhytte fra 2015, og en garasje fra 2022 med elbil-lader.



Velkommen til fantastiske Fulufjellet og Ljørdalen, helt øst i Trysil kommune. Hytta ligger ca. 590 moh. i naturskjønne omgivelser med helårs tur- og friluftsmuligheter omtrent rett utenfor døra.



Utrolig flott hytte fra 2015 som har yttervegger av laftet tømmer og tak tekket med torv.



Du ønskes velkommen inn via et overbygget inngangsparti med en terrasse på ca. 4m². Her er det også adkomst til utvendig bod/teknisk rom på 5m².



Når du entrer hytta kommer du inn en flott entré som gir et godt førsteinntrykk.



Entréen har høy standard med lys enstavs eikeparkett fra 2023 på gulv, deilig vannbåren gulvvarme og tømmervegger.



Hytta har en romslig og funksjonell planløsning med alt på én flate. Her har du et fantastisk oppholdsrom med peis, 3 soverom, et pent bad og et vaskerom med ekstra toalett.



Hytta holder en gjennomgående høy standard med lekre materialer og gode kvaliteter som bla. vannbåren gulvvarme i alle gulv.



Hytta har en unik atmosfære og stemning som må oppleves!



Hytta har et stort og sosialt oppholdsrom - et skikkelig fint rom for både avkobling og hygge!



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



Fra spisestue/kjøkken er det utgang til en stor og flott terrasse på ca. 41m².



Terrassen er delvis overbygget (ca. 14m²) og kan enkelt innredes med flere ulike sittegrupper.



Eiendommen ligger ca. 590 moh. i naturskjønne omgivelser. Hytta har fin utsikt over nærområdet med naturlandskap og fjellformasjoner i bakgrunnen.



Terrassen vender mot både syd og vest - her er det med andre ord gode solforhold til sent på kveld!



Hytteområdet 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.



Eiendommen grenser mot friarealer mot vest, som gir en fin og usjenert beliggenhet. Områdene rundt hytta har både merkede stier og områder for tradisjonelt friluftsliv i urørt villmark.



Dette er uten tvil en skikkelig fin plass for mye utendørs hygge - uansett årstid!



Spisestue/kjøkken har store vindusflater mot tre ulike himmelretninger som slipper inn rikelig med naturlig lys.



Lysinnslippet sammen med den gode takhøyden gir en luftig og ekstra god romfølelse.



Vannbåren gulvvarme i samtlige rom gir en jevn og behagelig varme. Gulvvarmen er tilknyttet en luft-til-vann varmpumpe. Varmtvann varmes også opp via varmpumpen.



Kjøkkeninnredningen har flotte profilerte fronter og heltre benkeplate. Den sorte utførelsen med trestruktur gir kjøkkenet et varmt preg, og passer perfekt til de massive tømmerveggene.



Innredningen har en praktisk utforming med god skap- og benkeplass.



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



Praktisk med sprutplate i benkeryggen ved platetoppen og ventilator med avtrekk. Det er også montert komfyrvakt ved platetoppen og lekkasjeføler i oppvaskbenk.



Oppholdsrommet har høy standard med pen eikeparkett fra 2023 på gulv, vannbåren gulvvarme, vegger av solid tømmer og massive rundstokker i himlingen.



Som et fint midtpunkt i stuen er det en lekker peis i naturstein. En lukket peisinnsett sørger for god varme og bidrar til ekstra hygge.



Gang med adgang til alle 3 soverom og baderommet.



Alle soverommene har en lun og behagelig atmosfære.



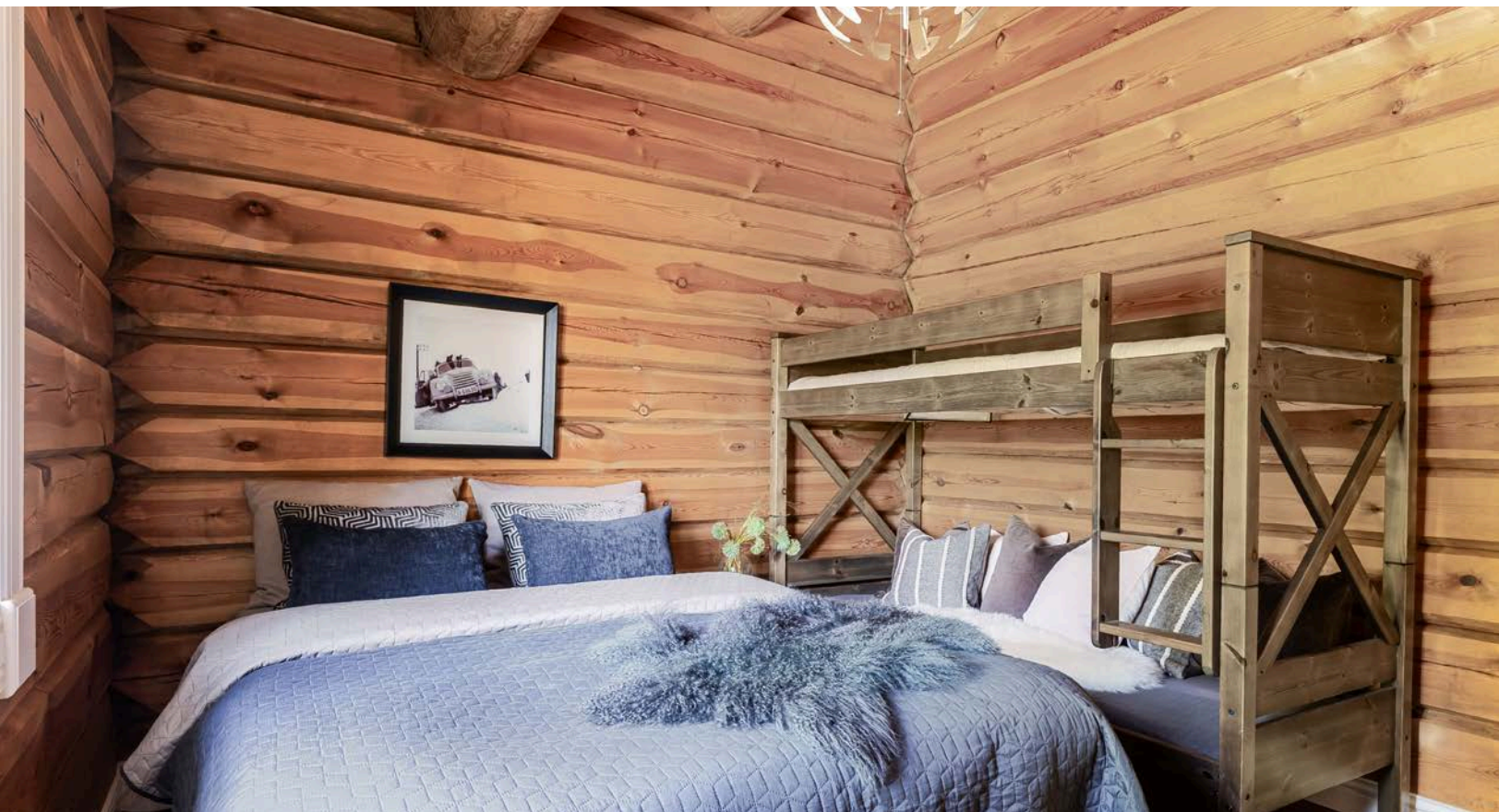
Det største soverommet er i dag innredet som et flott hovedsoverom. Soverommet har generøs takhøyde som gir en ekstra god romfølelse.



På soverommet er det god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord, samt en kontorpult, kommoder eller andre garderobeløsninger.



Soverom 2 er også et stort og fint rom med god takhøyde. Soverommet har god standard med pene tregulv, vannbåren gulvvarme og vegger med liggende tømmer.



Soverommet er romslig og er i dag innredet med både dobbeltseng og en køyeseng.



Soverom 3 er et noe mindre rom som i dag er innredet med en enkeltseng. Det er vannbåren gulvvarme og flotte materialer som tregulv og tømmervegger.



Rommet kan også innredes med en dobbeltseng eller to køyesenger - alt etter eget ønske og behov!



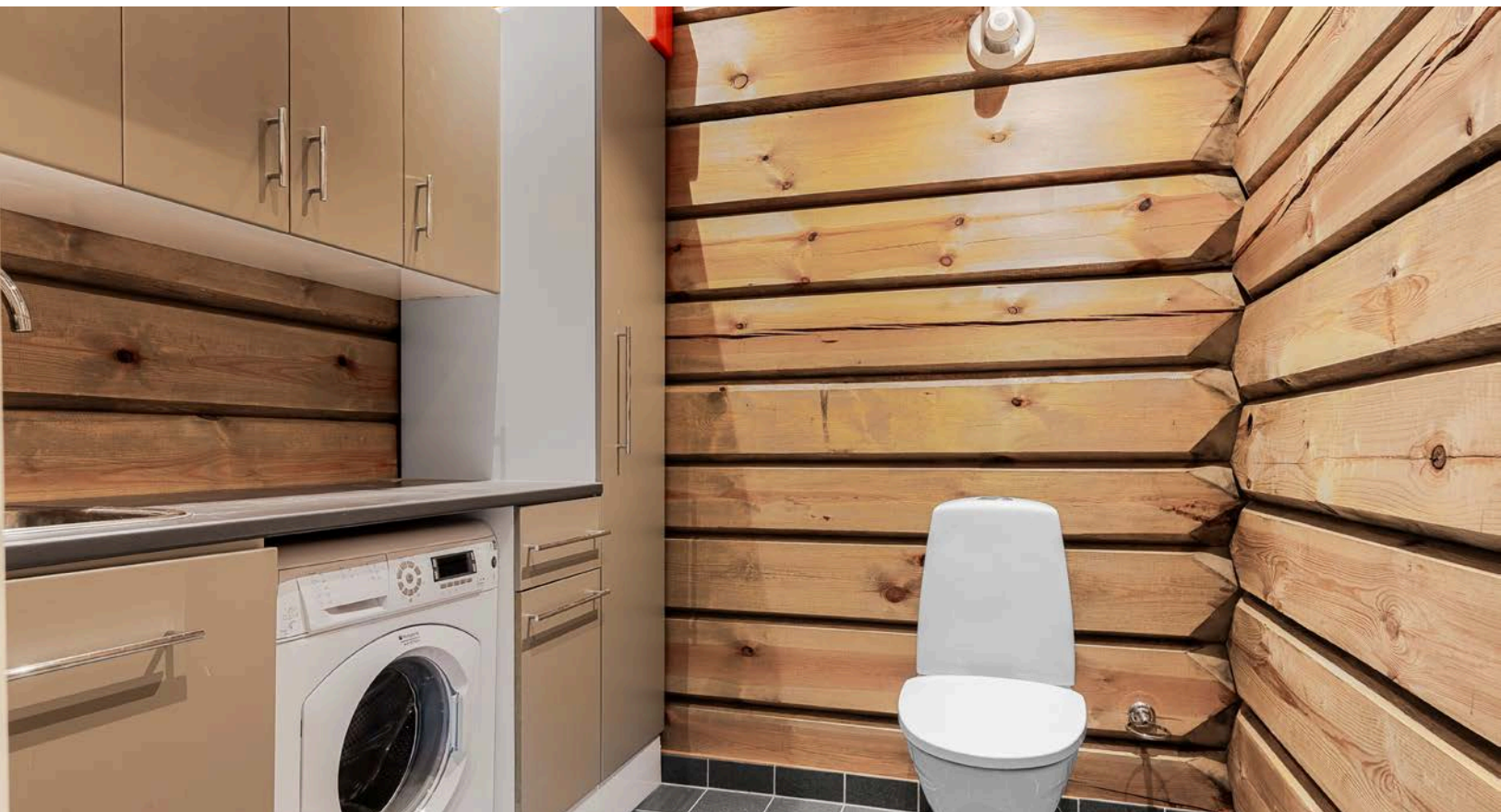
Hytta har et pent baderom som står i fin stil til resten av hytta. Moderne baderomsinnredning med skuffer og heldekkende servant, vegghengt speilskap over.



Baderommet er også utstyrt med dusjkabinett, et ekstra høyskap og gulvstående toalett. Det ble lagt nytt tettesjikt og nye fliser på gulv i 2024. Badet har ellers vannbåren gulvvarme, vegger av laftet tømmer, downlights i himlingen og avtrekksvifte.



Fra entréen er det også adgang til et vaskerom med ekstra toalett.



Vaskerom/toalettrom med flislagt gulv, vannbåren gulvvarme og avtrekksvifte. Rommet er utstyrt med praktisk innredning med vask og medfølgende vaskemaskin, samt gulvstående toalett.



Ditt nye fristed?



Fin beliggenhet med helårs tur- og friluftsmuligheter omtrent rett utenfor døra. Fra eiendommen er det kun ca. 59 meter til nærmeste langrennsløype og ca. 500 meter til alpinbakken som har to skitrekk.



Eiendommen er også bebygd med en garasje på 31m² med elbil-lader.



Garasje fra 2022 med yttervegger av stavlaft kledd med stående trekledning, saltak tekket med torv, garasjeport med portåpner og ytterdør.



Eiertomt på ca. 1 531,5m². Tomten er opparbeidet med gruset gårdsplass og oppstillingsplasser for flere biler. Forøvrig naturtomt med stedets vegetasjon.



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.



Rett nedenfor hytteområdet renner elva Ljøra - her er det muligheter for kanopadling, bading eller fiske. Med andre ord tilbyr nærområdene mange muligheter for aktiviteter for både barn og voksne, året rundt! (selgers private bilde)



På vinterstid er det oppkjørt langrennsløyper kun ca. 59 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. (selgers private bilde)



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. (selgers private bilde)



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. (selgers private bilde)



Hytteområdet ligger ved foten av Fulufjellet nasjonalpark, som strekker seg over grensa og inn i Sverige. Er du glad i å stå alpint er det et familievennlige alpinanlegg, kun ca. 500 meter fra hytta. (selgers private bilde)

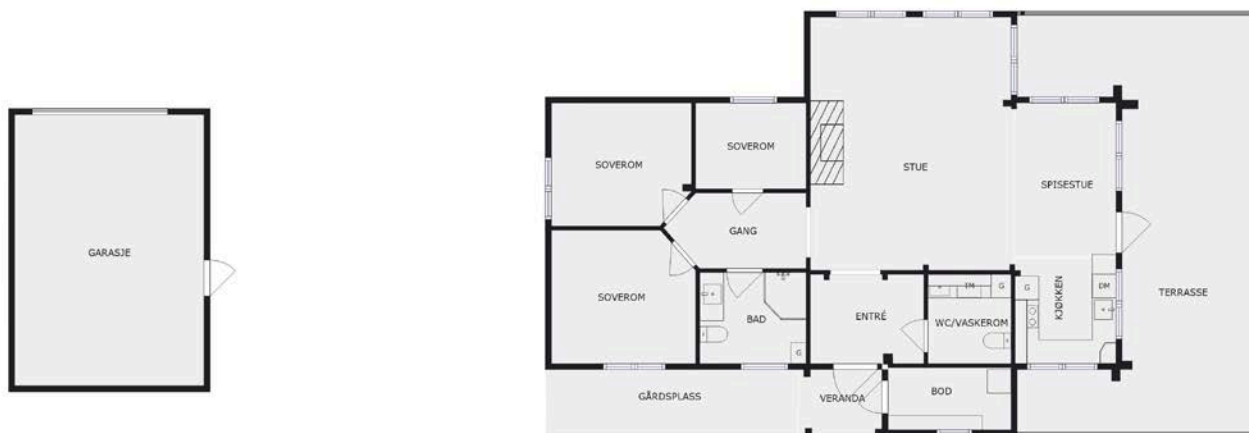


Visste du at Fulufjellet også byr på en av Norges lengste akebakker? Med andre ord tilbyr nærområdene mange muligheter for aktiviteter for både barn og voksne, året rundt! (selgers private bilde)



Det ble utstedt ferdigattest for nybygg fritidsbolig i 2015. (selgers private bilde)

Plantegning

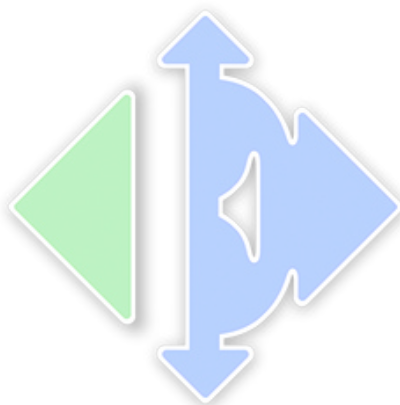


Plantegningen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Vedlegg

Tilstandsrapport for fritidsbolig
Fulufjellet hytteområde 75
2425 Ljørdalen



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Sondre Lillebo

Dato: 27/05/2025

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 taksmenn. 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 taksmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om taksmannens 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 taksmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på taksmannens 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

Egenerklæringsskjema 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.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * 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	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * 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: 763
Hjemmelshaver:	Johnny Skjerpen
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	1532 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Adkomst via felles privat veg.
Vann:	Tilknyttet felles privat vanntilførsel.
Avløp:	Privat avløpssystem.
Regulering:	Området er regulert for fritidsbebyggelse.
Offentl. avg. pr. år:	Ikke opplyst om.
Forsikringsforhold:	Opplyst fullverdiforsikret.
Ligningsverdi:	862 500,-
Byggeår:	2015

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	23.05.2025
Forutsetninger:	Fritidsboligen ble kontrollert i dagslys, og var normalt møblert. Møbler og inventar ble ikke flyttet på under befaringen.
Oppdragsgiver:	Johnny Skjerpen
Tilstede under befaringen:	Johnny Skjerpen
Fuktmåler benyttet:	Protimeter SurveyMaster og Protimeter MMS3.

OM TOMTEN:

Tomt i etablert hytteområde. Tomten er opparbeidet med oppstillingsplass for flere biler.

Radon:

Ifølge det nasjonale aktsomhetskartet for radonstråling, ligger fritidsboligen i et område med moderat radonstråling. Det anbefales at fritidsboligen måles for radonstråling, for å kontrollere at det ikke forekommer radonkonsentrasjoner over øvre grenseverdi på 200 Bq/m³. I henhold til forskriftskrav på oppføringstidspunktet, skal fritidsboligen være utført med radonsperre mot grunn, og være tilrettelagt for trykkreduserende tiltak i grunnen under bygningen som kan aktiveres. Hjemmelshaver opplyser at fritidsboligen har radonsperre i grunn, men har ikke noe klargjort system for eventuelle trykkreduserende tiltak.

OM BYGGEMETODEN:

Fritidsbolig oppført på støpt plate mot grunn, med ringmurselementer. Yttervegger av laftet tømmer. Saltak av trekonstruksjoner, tekktet med torvtak.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Fritidsboligen fremstår som i normalt god stand, med normal bruksslitasje.

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 peis i stue.

Panelovn på vegg i teknisk rom.

Vannbåren varme i alle gulv utenom på teknisk rom.

Det er ikke opplyst om at varmekildene ikke fungerer som de skal.

Sintef byggforsk:

I rapporten blir det henvist til Sintef byggforsk sine anbefalinger. Sintef byggforsk er et internasjonalt ledende forskningsinstitutt for bærekraftig utvikling av bygg og infrastruktur, og gir dokumenterte løsninger og anbefalinger for prosjektering, utførelse og forvaltning av bygninger.

Laftet bygg:

Et laftet bygg kan ikke sammenlignes med et bygg oppført med tradisjonelt bindingsverk. Et laftet bygg vil ha en dårligere varmeisoleringssevne og har naturlige utettheter.

Sprekkdannelse og skjevheter må ansees som normalt.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen.

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ:

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

Det er kjøpers ansvar og vurdere, og eventuelt innhente opplysninger/ tilstandsvurdering for disse bygningsdelene.

DOKUMENTKONTROLL:

Det er fremlagt fra hjemmelshaver:

- Bildedokumentasjon av arbeider med nytt tettesjikt/ membran og fliser på bad.
- FDV-dokumentasjon på innvendige vann- og avløpsanlegg (via boligmappe.no)
- Samsvarserklæring fra elektriker vedrørende installasjon av fritidsbolig og garasje, datert den 12.05.2025.
- Tegninger av fritidsboligen.
- Faktura fra Trysil oppmåling AS, datert den 04.10.2022.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Gulv: Overflater av fliser og tregulv.

- Merknader:

Overflatene fremstår som i god stand, med normal bruksslitasje. Riper og hakk i overflaten forekommer.

Vegger:

Overflater av laftet tømmer.

- Merknader:

Overflatene fremstår som i normalt god stand. Veggene er håndlaftet, og sprekkdannelser, vridninger og ujevnheter må ansees som normalt.

Himling:

Trepanel i alle himlinger:

- Merknader:

Overflatene fremstår som i normalt god stand. Enkelte panelbord har sprekkdannelser, og har tørket fra hverandre/ glipper mellom panelbord.

Innerdører:

Innerdører med profilerte dørblad.

- Merknader:

Innerdørene fungerte greit på befaringsdagen, og har normal slitasje på overflater. Riper og hakk i overflaten forekommer.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Bad:

Veggmontert innredning med skuffer og heldekkende servant. Speilskap på vegg.

- Gulvmontert toalett.

- Dusjkabinett.

- Avtrekksvifte i yttervegg.

Merknader:

Innredningen fremstår som i normalt god stand, med normal bruksslitasje.

Vaskerom:

Gulvmontert innredning med skapdører og en skuff.

- Opplegg for vaskemaskin.

- Avtrekksvifte i vegg.

- Gulvmontert toalett.

Merknader:

Innredningen fremstår som i normalt god stand.

Ene skapdøren er blitt tilpasset i bredden, og har dermed en annen overflate på kanten av skapdøren, sammenlignet med de andre skapdørene.

Teknisk rom:

Plassbygde hyller på vegg for lagring.

- Varmepumpe.

- Rørfordeling til gulvvarme.

- Rørfordeling til rør-i-rør system.

- Panelovn på vegg.

- Sikringsskap.

- Stoppekran.

- Sluk i gulv.

Merknader:

Teknisk rom vurderes ikke som et våtrom, da rommet ved vanlig bruk ikke har belastning av fritt vann på gulv eller vegger.

På befaringsdagen ble det påvist membran/ tettesjikt under klemring i sluk. Rommet har fall mot sluk.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å avdekke eventuelle avvik og mangler ved fritidsboligen. Oppdragsgiver/ eier deltok under befaringen og hadde mulighet for å informere om svakheter som bør undersøkes grundigere. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle eiendommen.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser at:

2023- Nytt gulv i entré, stue, spisestue/ kjøkken og stue, etter en vannlekkasje.

2024- Nytt tettesjikt og nye fliser på bad.

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 arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1. etasje	105 m²	5 m²		45 m²	105 m²	5 m²
SUM BYGNING	105 m²	5 m²		45 m²	105 m²	5 m²
SUM BRA	110 m²					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje		31 m²				31 m²
SUM BYGNING		31 m²				31 m²
SUM BRA	31 m²					

BRA-i:

Entré, tre soverom, bad, vaskerom, stue og kjøkken/ spisestue.

BRA-e:

Teknisk rom med utvendig adkomst.

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser.

Arealmåling er utført iht. NS 3940:2023.

På grunn av tømmerveggenes naturlige ujevnheter kan mindre arealavvik forekomme.

S-ROM:

Teknisk rom med utvendig adkomst.

Tomteareal er hentet fra kartverket.

GARASJE / UTHUS:

Bygget er ikke tilstandsvurdert iht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Garasje oppført i 2022.

Garasjen er oppført på støpt plate mot grunn og ringmur av lettklinkerblokker.

Yttervegger av stavlaft og bindingsverk, utvendig kledd med stående trekledning.

Saltak av trekonstruksjoner, teknet med torvtak.

Garasjeport med portåpner. Ytterdør i tett utførelse.

- Merknader:

Garasjen fremstår som i normalt god stand.

I himling ble det på befaringdagen påvist noe svertesopp i himlingen. Det anbefales at det tar prøve av soppen for analyse, og videre vurdering.

Nedløpsrør er frostsprengt. Frostsprengte nedløpsrør bør skiftes ut, da nedløpsrør kan føre takvann inn mot konstruksjonen, og forårsake skader.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.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-/ tømrmester og takstmann

27/05/2025



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 skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utsett.

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.

Enkelte ringmurselementer har riss i pålimt fiberplate.

Fritidsboligen er oppført på støpt plate mot grunn, og har ikke noe kjent dreneringssystem i grunn.

Overflatevann skal håndteres av terrengfall rundt fritidsboligen.

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

Ingen 1.2 Krypekjeller

Det er ikke kjent for bygningssakkyndig at det er krypekjeller i forbindelse med bygningen.

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, grunnet manglende tilkomst.

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

2. Yttervegger**TG 2** 2.1 Yttervegger

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

Yttervegger av laftet tømmer.

Merknader: Ytterveggene fremstår som stabile, og i normalt god stand.

I en lafteknute ved terrasse mot vest ble det på befaringsdagen påvist påbegynnende fuktskader. På grunn av liten avstand til terrasse, blir vann stående inntil ytterveggen, og det oppstår skader over tid. Det anbefales at det etableres større avstand mellom laftet tømmer og terrassegulv.

Ved stikkprøver ble det påvist dryppkant under den nederste stokken i lafteveggen for å begrense vanninntrenging under tømmerveggen. Utstikkende lafteknuter har ikke dette sporet, og det anbefales at dryppkant etableres også på utstikkende lafteknuter for å forlenge levetiden.

Bilde viser lafteknute med påbegynnende fuktskade.



3. Vinduer og ytterdører

TG 1 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer:

Fritidsboligen har vinduer med ukjent produksjonsår, sannsynligvis fra byggeår.

Vinduene har to-lags glass.

Ytterdører:

Inngangsdør i tett utførelse. Ukjent produksjonsår, sannsynligvis fra byggeår.

Ytterdør til teknisk rom i tett utførelse. Ukjent produksjonsår, sannsynligvis fra byggeår.

Terrassedør med glassfelt med to-lags glass. Ukjent produksjonsår, sannsynligvis fra byggeår.

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 på befaringsdagen, og fungerte tilfredsstillende. Bruksmerker som riper og hakk forekommer.

Ytterdører:

Ytterdører fungerte tilfredsstillende på befaringsdagen. Bruksmerker som riper og hakk forekommer.

Annet:

Det kunne ikke påvises punkterte glass på befaringsdagen. Om vinduer er punkterte vil dette først vise seg når temperaturforskjellen mellom ute og inne blir større. Hjemmelshaver har ikke opplyst om at det er noen punkterte glass i fritidsboligen.

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, takteking 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 ventilerings/lufting.

Saltak av trekonstruksjoner, visuelt kontrollert fra bakkeplan, og fra inne i fritidsboligen.

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

Takkonstruksjonen ventileres via spalter ved raft (nedre del av yttertaket). Det er ikke opplyst om store isdannelser på vinterstid, som er indikasjon på manglende lufting. Manglende lufting kan gi isdannelser på yttertaket og skade konstruksjonen over tid i form av sopp- og råteskader, og gi forkortet levetid på taktekkingen.

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taktekking og skorstein over tak:

Taktekking av torvtak og høyde på skorstein er besikket fra bakkeplan.

Takrenner og beslag på tak:

Fritidsboligen har takrenner av tre.

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

Merknader:

Taktekking og skorstein over tak:

Tettesjiktet ligger skjult under torvtaket, og lar seg ikke kontrollere. Tilstanden på tettesjiktet blir vurdert etter alder og eventuelle påviste lekkasjer. På befaringsdagen kunne det ikke påvises tegn på lekkasjer.

Tettesjiktet er ikke tett mot beslag ved takrenner. Dette anbefales utbedret for å unngå at vann kan trenge opp mellom tettesjikt og beslag og forårsake skader på takkonstruksjonen.

På befaringsdagen ble det påvist mosegroing på torvhald. Mosegroing på torvhald begrenser levetiden på torvhaldet. Det anbefales at mose fjernes.

Fra bakkeplan kan det se ut til at skorstein har tilfredsstillende høyde over taktekkingen.

Takrenner og beslag på tak:

På befaringsdagen ble det påvist utettheter og påbegynnende fuktskader på takrenner. Takrenner av tre har en begrenset levetid, og har erfaringsmessig dårlig tetthet. Takrenner har ikke tilfredsstillende bortledning av takvann, da takrennene ikke har monterte nedløpsrør.

Det anbefales at takrenner av tre skiftes ut til takrenner i metall med egnede nedløpsrør.

Det kunne ikke påvises noe takstige og feieplattform til skorstein. Takstige til skorstein er et krav for å sikre trygg adkomst for feier ved feiing og tilsyn av skorstein.

Bilde viser takrenner i tre, med ikke tilfredsstillende bortledning av takvann, samt manglende takstige til skorstein.



5. Loft

Ingen 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Fritidsboligen har ikke loftskonstruksjon.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

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, og terrasse mot vest på ca. 41 m², hvorav ca. 14 m² er overbygget med tak.

Terrasse er oppført i treverk, med rekkverk av stående rekkverksbord.

Merknader: Terrassen fremstår som i normal stand, med noe vedlikeholdsbehov.

Terrasegulv har punktvis fuktskader. Fuktskadene ble påvist i endene av terrassebord mot sør. Det må påregnes lokal utskifting av enkelte terrassebord.



7. Våtrom

7.1 Bad

7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Overflate av laftede vegger. Trepanel i himling.

Merknader: Overflatene fremstår som i normalt god stand. Tømmervegger har naturlige tørkesprekker og skjevheter.

Det er uegnet materiale i våtsonen til dusjen, siden det er ubeskyttede tømmervegger der.

Det er også plassert en innerdør i dusjens våtsone.

Veggene og innerdøren er skjermet mot direkte vannpåkjenning ved dusjing i tett dusjkabinett.

Våtrommet vil ikke kunne fungere om dusjkabinett erstattes med annen åpen dusjløsning, da veggoverflaten ikke er egnet for direkte vannpåkjenning.

Bilde viser plassering av dusjkabinett, og uegnet materiale i våtsonen.



7.1.2 Overflate gulv

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 spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Fliser på gulv med sokkelflis på vegg.

Merknader: Overflatene fremstår som i god stand på befaringsdagen.

Det ble påvist fall mot sluk under dusjkabinett, men ikke nok til å tilfredsstille kravet på oppføringstidspunktet. Om dusjkabinettet skulle erstattes med annen åpen dusjløsning, må fallforhold i dusjsonen utbedres for at våtrommet skal fungere.

Utenfor dusjsonen er det påvist noe fall mot sluk, og gulvet er avgrenset med en membran oppkant ved innerdør, og vurderes som tilfredsstillende.

Bilde viser kontroll av fallforhold under dusjkabinett. Ca. 1:100 under dusjkabinett. Kravet er minst 1:50.



TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2024

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Sluk og klemring av plast med synlig slukmansjett under klemring.

Ingen membran/ tettesjikt på vegg.

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.

Hjemmelshaver har fremlagt bildedokumentasjon og produktoversikt over benyttede produkter.

Ut ifra dokumentasjonen er det benyttet smøremembran på gulv og i overgang mellom gulv og vegg.

Under servant og ved dusjkabinett er det rørgjennomføringer som ikke har tilfredsstillende god utførelse, da det er plassert flere rør tett inntil hverandre. Ved flere rør montert sammen, er det fare for utettheter i membran/ tettesjiktet.

Sintef byggforsk anbefales minst 100 mm mellom rørgjennomføringer, for å kunne oppnå tilfredsstillende tetthet.

Veggene i dusjsonen har ingen membran/ tettesjikt og er ikke beregnet for direkte vannpåkjenning. Veggoverflater kan ikke utsettes for direkte vannpåkjenning uten at skader oppstår.

Bilde viser gjennomføring av vannrør i gulv under dusjkabinett.



7.2 Vaskerom

TG 1 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Overflate av laftede vegger. Trepanel i himling.

Merknader: Overflatene fremstår som i normalt god stand. Tømmervegger har naturlige tørkesprekker og skjevheter. Ved normal bruk av rommet vil ikke vegger bli utsatt for store mengder med fritt vann, og rommet har dermed ikke noe våtsone på vegger. Det anbefales at tømmervegger ved vask sikres med plater av materiale som tåler noe fuktpåkjenning, for å unngå eventuell misfarging av tømmervegger ved sprut fra vasken.

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

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

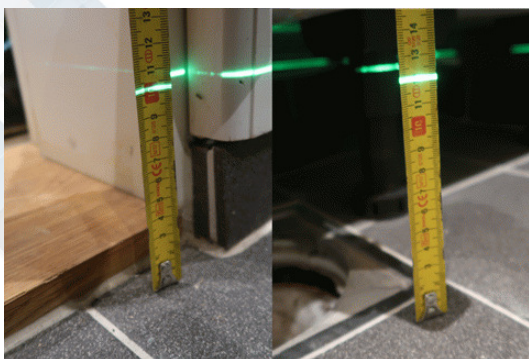
Fliser på gulv med sokkelflis på vegg.

Merknader: Overflatene fremstår som i normal stand på befaringsdagen.

Det ble påvist for liten høydeforskjell fra topp sluk til topp beleg ved dørterskel. Målt høydeforskjell på befaringsdagen var 20 mm. Minstekravet er 25 mm fra topp sluk til topp membran ved innerdør. Membran er ikke synlig ved dørterskel. Ukjent løsning. Høydeforskjell skal sikre at en eventuell lekkasje skal føres til sluk, og ikke belaste tilstøtende konstruksjon.

Enkelte fliser med bom/ hulrom under seg ved sluk. Bom/ hulrom er tegn på at fliser ikke har tilfredsstillende limdekning eller at fliser er løse.

Bilde viser målt høydeforskjell fra sluk til flis ved innerdør.



TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2015

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Sluk og klemring av plast med synlig slukmansjett under klemring.

Ingen membran/ tettesjikt på vegg.

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.

Det er rørgjennomføringer i gulv som ikke har tilfredsstillende god utførelse, da det er plassert flere rør tett inntil hverandre. Ved flere rør montert sammen, er det fare for utettheter i membran/ tettesjiktet. Sintef byggforsk anbefales minst 100 mm mellom rørgjennomføringer, for å kunne oppnå tilfredsstillende tetthet.

Halvparten av forventet levetid er utløp for membranløsningen.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 1 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2015

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder 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 i metall med to-greps blandebatteri og avløpsrør i plast.

Integrerte hvitevarer som platetopp, komfyr, oppvaskmaskin og kjøle/ fryseskap.

Påvist komfyrvakt over platetopp og lekkasjeføler i oppvaskbenk.

Ventilator over platetopp med avkast ført ut av bygget.

Merknader: Innredningen fremstår som i god stand, med normal bruksslitasje. Riper og hakk forekommer.

Det ble ikke påvist fukt fremfor oppvaskmaskin eller kjøleskap.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Lekkasjeføler og komfyrvakt ble ikke funksjonstestet på befaringsdagen. Det anbefales at disse funksjonstestes regelmessig for å sikre at de fungerer som de skal.

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 2015

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

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

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 rørfordeling plassert på teknisk rom.

Stoppekran er plassert på teknisk rom.

Enkelte kobberrør, blant annet i forbindelse med tilkobling av varmepumpe.

Avløpsrør:

Avløpsrør i plast.

Merknader:**Vannrør:**

Det ble ikke påvist utettheter eller lekkasjer på befaringstidspunktet.

Stoppekran er funksjonstestet og fungerte på befaringstidspunktet. Stoppekran er ikke merket. Stoppekran skal merkes tydelig med skilt, for å raskt kunne lokaliseres ved en eventuell lekkasje.

Eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør systemet, føres ut på gulvet på teknisk rom. Rør-i-rør systemet er sikret med lekkasjefølger, og at systemet er plassert i rom med sluk.

Vanntrykk er testet i servant på kjøkken og bad, og opplevdes tilfredsstillende på befaringsdagen.

Avløpsrør:

Det ble ikke påvist utettheter eller lekkasjer på befaringstidspunktet.

Stakeluke ble ikke lokalisert, stakemulighet via sluk. Lufting av avløp ble ikke lokalisert på befaringsdagen.

Hjemmelshaver opplyser at anlegget ikke har noe etablert system for lufting av avløp. Lufting av avløp skal i utgangspunktet føres over tak. Hjemmelshaver opplyser at det ikke er problemer med avløpet som direkte kan knyttes til manglende lufting av avløp. Hjemmelshaver opplyser at det er mulighet for å etablere lufting via utvendig septiktank. Avløpskapasiteten er testet på kjøkken og på bad, og vurderes som tilfredsstillende.

Annet:

Utvendige vann- og avløpsanlegg er ikke vurdert.

Undertegnede bygningssakkyndig har ikke spesialkompetanse på vann- og avløpsanlegg, og det anbefales at anlegget kontrolleres av fagkyndig rørleggermester før salg/ overtakelse.

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2015

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvann til fritidsboligen varmes opp via varmepumpe.

Merknader: Varmepumpe er plassert i rom med sluk.

Hjemmelshaver opplyser at varmepumpen har tilfredsstillende effekt/ kapasitet for å levere nok forbruksvann til dusjing, og normal bruk. Ved eventuell installasjon av badekar, eller at fremtidig bruk krever mye varmtvann, bør det installeres en varmtvannsbereder i tillegg til varmepumpen.

TG 1 10.3 Vannbåren varme

Rørene er ikke synlige og tilgjengelige.

Det er ikke påvist avvik i forhold til materialet, sammenkoblingspunkter og reguleringsventiler.

Rørene vurderes som ok i forhold til alder.

Det er ikke påvist avvik i forhold gjennomføringer ut av vegg og opp av gulv.

Det er ikke påvist avvik i forhold til termisk isolasjon.

Det er ikke påvist sprekker og svelling i gulvets overflatemateriale.

Fritidsboligen har vannbåren gulvvarme.

Hjemmelshaver opplyser at alle rom har vannbåren gulvvarme, bortsett ifra teknisk rom.

Merknader: Det ble ikke påvist antydning til lekkasjer eller lignende på befaringsdagen.

TG 1 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i 2015

Varmepumpe og rørfordelinger er plassert i teknisk rom. Varmepumpen henter varmen fra luft-til-vann varmepumpe, montert utenfor teknisk rom.

Merknader: På befaringsdagen var anlegget i drift, og det var ingen synlige alarmer eller feilkoder.

Det er ikke opplyst om når sist service på anlegget ble utført.

Undertegnede bygningssakkyndig har ikke fagkompetanse/ spesialkompetanse til å utføre kontroll av varmepumper eller varmesentraler, og det anbefales derfor at anlegget kontrolleres av fagkyndig rørleggermester.

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen ventileres via mekanisk avtrekk på kjøkken, vaskerom og bad. Tilluft via ventiler i vinduer på oppholdsrom.

Merknader: Det mangler luftespalte under eller over dør til badet for å sikre tilfredsstillende tilluft til badet. Ved ikke tilfredsstillende tilluft mulighet vil ikke luftsirkulasjonen fungere som den skal, og fuktskader og dårlig inneklima kan oppstå. Det anbefales at det etableres luftespalte under innerdører. Sintef byggforsk anbefales minst 15 mm luftespalte under innerdør for tilfredsstillende tilluft mulighet.

Det anbefales at det også monteres veggventiler i alle oppholdsrom, for å øke ventilasjonsmuligheten av fritidsboligen.

Bilde viser manglende luftespalte under innerdør til bad.



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 2015

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, brannutløp 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 observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i teknisk rom.

Ledningsnett i hovedsak av skjult anlegg.

Merknader: Det er fremlagt samsvarserklæring fra installasjon av garasje og fritidsbolig. Hjemmelshaver opplyser at en spot ute på terrasse mot vest, kan blinke når det er kaldt i været. Hjemmelshaver opplyser at det er klargjort for mer utebelysning langs nordfasaden, og det er et synlig trekkerør på veggen til dette formålet.

Undertegnede bygningssakkyndig har ikke fagkompetanse/ spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at autorisert elektroinstallatør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent el-kontroll).

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Egenerklæringsskjema fra oppdragsgiver er mottatt og gjennomgått den 15.05.2025.

Egenerklæringsskjema er utsendt av bygningssakkyndig, og er ikke vedlagt rapporten. Informasjon fra egenerklæringsskjema er benyttet ved utarbeidelse av tilstandsrapporten.

Det er fremlagt tegninger fra hjemmelshaver. Planløsningen/ bruken av rommene stemmer ikke overens med dagens planløsning:

- Teknisk rom med utvendig adkomst, er på fremlagt tegning beskrevet som bad. Endring av bruk fra hoveddel (bad) til tilleggsdel (teknisk rom), er i utgangspunktet en søknadspliktig endring, og krever søknad til kommunen.

- Vaskerom er på fremlagt tegning beskrevet som bad (hjemmelshaver opplyser at rommet er klargjort for dusjkabinett med vanntilførsel og sluk i gulv).

Det anbefales at tegningen oppdateres, og at det søkes om bruksendring av teknisk rom.

Det er ikke fremlagt ferdigattest av fritidsboligen.

På kommunens kartverk ligger garasjen utenfor eiendomsgrensen. Hjemmelshaver har fremlagt faktura fra Trysil Oppmåling AS, som har foretatt oppmåling av plasseringen av garasjen.

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

Det er ikke fremlagt komplett FDV-dokumentasjon av fritidsboligen. Det anbefales at denne skaffes til veie før salg/ overtakelse. Det er fremlagt via boligmappa.no FDV-dokumentasjon for innvendige vann- og avløpsinstallasjoner. Manglende FDV-dokumentasjon kan resultere i feil bruk av boligen, og manglende vedlikehold.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
2.1	Yttervegger
	Påbegynnende fuktskade i en lafteknute ved terrasse.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Lekkasjer og fuktskader på takrenner. Ikke tilfredsstillende adkomst til skorstein for feier.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Enkelte terrassebord med påbegynnende fuktskader.
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	Det er uegnet materiale i dusjens våtsone.
7.1.2	Bad Overflate gulv
	Fallforhold i dusjsonen er ikke tilfredsstillende i henhold til gjeldende regelverk.
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	Badet har ikke membran/ vanntett sjikt på vegger i dusjens våtsone. Rørgjennomføringer i gulv har ikke håndverksmessig god utførelse.
7.2.2	Vaskerom Overflate gulv
	Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell fra sluk til flis ved innerdør.
7.2.3	Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	Rørgjennomføringer i gulv har ikke håndverksmessig god utførelse. Halvparten av forventet levetid er utløpt på membranløsningen.
10.5	Ventilasjon
	Ikke tilfredsstillende tilluft til rom med avtrekksvifte.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Elverum	
Oppdragsnr.	
1211250114	
Selger 1 navn	
Johnny Skjerpen	
Gateadresse	
Fulufjellet hytteområde 75	
Poststed	Postnr
LJØRDALEN	2425
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2015
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	10
Antall måneder	5
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☐ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	IF
Polise/avtalnr.	0683565

Document reference: 1211250114

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

Beskrivelse

Det var en vannskade høsten 2022 fra bad

Initialer selger: JS

1

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Byttet golvfliser og membran i aug 2024

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

se bolig mappe

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

Nei

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

Nei

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

Beskrivelse

montert inne i garasjen

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

Beskrivelse

garasjen er satt opp av bygg herre. Fasade stein på peis er satt opp av bygg herre.

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Hele garasjen er satt opp av bygg herre.

Document reference: 1211250114

- 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

Tilleggskommentar

Drypp lekkasje fra takrenner. Et par spotter- fasadelys har blinket en sjelden gang

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 forsikringspremie er 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: 1211250114

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
JOHNNY SKJERPEN	94bdb3d5c8269b057cf35 6eae8704beeb8a9321	05.05.2025 11:43:16 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1211250114

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

Nabolagsprofil

Fulufjellet hytteområde 75

Høyde over havet

590 m



Offentlig transport

🚗 Storfossvegen Linje 835	9 min 🚗 4.9 km
🚗 Ljørdalen Linje 835	9 min 🚗 5.5 km

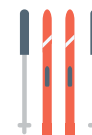
Avstand til byer

Elverum	1 t 27 min 🚗
Hamar	1 t 57 min 🚗
Oslo	3 t 2 min 🚗
Trondheim	256.6 km

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 59 m
- 175 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Fulufjellet Alpinsenter
- Avstand til nærmeste bakke: 500 m
- Skitrekk i anlegget: 2



Aktiviteter

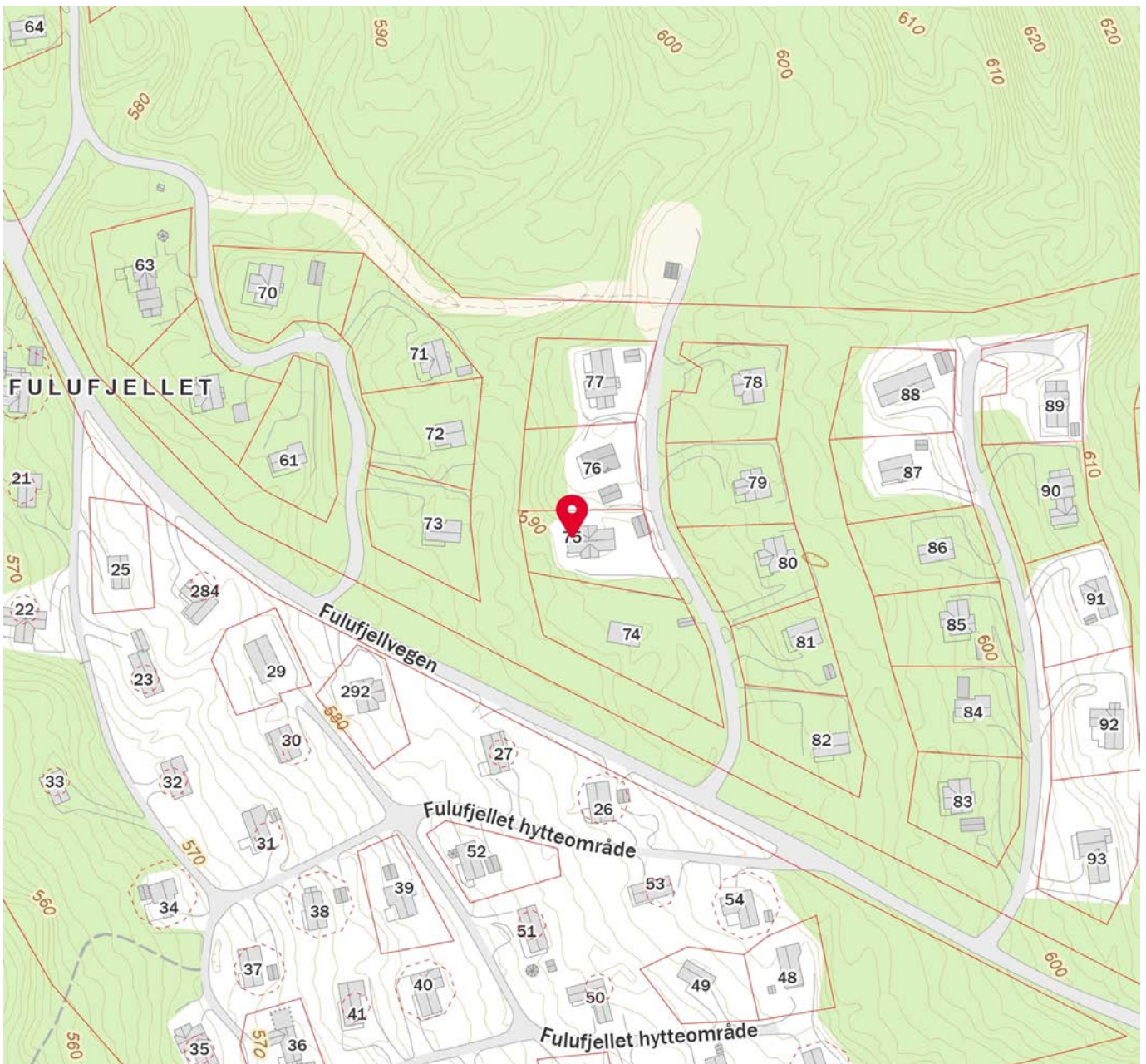
Fulufjellet Alpinsenter	19 min 🚶
Turistbua Ljørdalen	9 min 🚗

Sport

⚽ Ljørdalen fotballbane 1 Fotball	9 min 🚗 5.2 km
⚽ Ljørdalen skole Ballspill	10 min 🚗 5.9 km

Dagligvare

Coop Marked Ljørdalen Post i butikk, PostNord	9 min 🚗 5.5 km
Nærbutikken Østby PostNord, søndagsåpent	24 min 🚗 23.8 km





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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- 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

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen 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 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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 75
2425 LJØRDALEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Line M Strøm

Telefon: 970 94 147
E-post: line.strom@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre