



aktiv.

Langaveien 47, 2480 KOPPANG

Meget pen helårshytte fra 2022 med god standard, 3 soverom og solrik terrasse. Eldorado for jakt, fiske og friluftsliv!



Eiendomsmegler

Line M Strøm

Mobil 970 94 147

E-post line.strom@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Elverum

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 390 000,-
Omkostn.: Kr 78 890,-
Total ink omk.: Kr 2 468 890,-
Selger: Moa Michelle
Sandvik-Jenssen og
Bjørn Egil Sandvik-Jenssen

Salgsobjekt: Hytte på fjellet
Eierform: Eiet
Byggeår: 2022
BRA-i/BRA Total: 63/63 m²
Tomtstr.: 1092.4 m²
Gnr./bnr. Gnr. 17, bnr. 1140

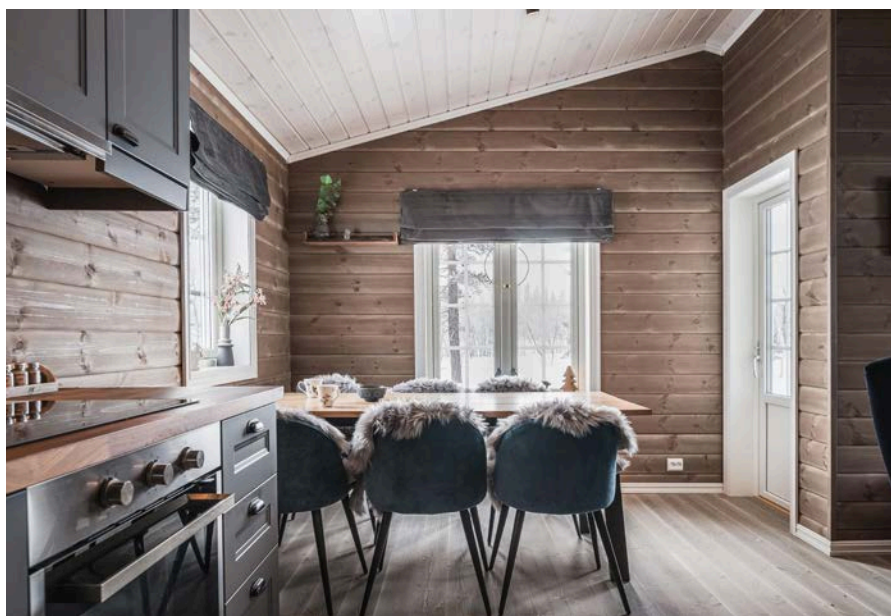
Oppdragsnr.: 1211240120

Ditt nye fristed?

Flott helårshytte fra 2022 med fri og luftig beliggenhet midt blant fjell og vidder!

I fantastiske omgivelser blant fjell og vidder finner du denne flotte helårshytta fra 2022. Hytta har en familievennlig planløsning med et stort og sosialt oppholdsrom og 3 soverom. Stuen har flere store vinduer, mønet himling og en vedovn som gir god varme. Utenfor hytta har du en sydvestvendt terrasse med gode solforhold og fint utsyn. Hytta holder en gjennomgående høy standard fra 2022 - og er klar til å tas i bruk!

Hytta ligger fint til i rolige og vakre naturområder. Her har du fine turområder, samt oppkjørte skiløyper i umiddelbar nærhet. Fjellområdet har også et rikt dyreliv med gode jakt- og fiskemuligheter. Her er det gode muligheter for tradisjonelt friluftsliv, omgitt av uberørt natur.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	19
Plantegning	35
Tilstandsrapport	37
Egenerklæringsskjema	56
Hytteprofil.	61
Budskjema	70

Om eiendommen

Om boligen

Arealer

BRA - i: 63 m²

BRA totalt: 63 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

TBA er ikke målt på grunn av snødekte arealer.

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 1 092,4m². Tomten er opparbeidet med gruset gårdsplass og forøvrig naturtomt. Rundt hytta må det planeres/ryddes opp.

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

Beliggenhet

Denne flotte hytta ligger fint til i det populære Tryvangområdet i Stor-Elvdal kommune, ca. 778 meter over havet. Fra eiendommen er det ca. 19 km til Koppang sentrum med flere servicetilbud. Området er kjent for sine vakre naturområder midt blant fjell og vidder. Fjellområdene strekker seg fra Imsdalen i sør, mot Gudbrandsdalen og videre nordover til Rondane og øst til Glommadalførte. Det er skiløyper i nærheten og fjellområde byr på muligheter for tradisjonelt friluftsliv, omgitt av uberørt natur. Høyeste punkt er Famphøgden på over 1300 moh.

Fjellområdet har et rikt dyreliv med gode jakt- og fiskemuligheter. Det er flere flotte fiskevann og vassdrag i nærheten. I Fåfengtjern er det opplyst om god stamme røe. Bjørsjøen og Tittelsjøen er fine områder for isfiske. I tillegg er det ørretvann i nærheten. Hytteområdet ligger innenfor Trønnes Utmarskområdes grenser, som disponerer 202 000 da utmark med flere jaktfelter. Det er mulighet for å kjøpe årlige jaktkort på småvilt. Innenbygdsboende og hytteiere har fortrinnsrett på disse. Jaktkort kan kjøpes for både rype-, skogsfugl- og harejakt. I tillegg er det mulighet for jaktkort på villreinstamme i området.

Området kan by på gode forhold for bærsanking. I fjellet nær hyttefeltet er det store areal med gode multemyrer. I liene ned mot Glomma er det hvert år store mengder blåbær, tyttebær og bringebær. I tillegg er det gode områder for å plukke sopp i nærområdet.

Av tilrettelagt friluftsliv er det merkede stier og oppkjørte skiløyper i umiddelbar nærhet med traseer for både liten og stor. Med utgangspunkt i Vinjevegen er det mange mil med merkede stier. Området er kjent for snilt terreng og villmark hvor det er lett å ta seg fram utenom stiene.

Det er ypperlige muligheter for sykkelturner på grusveier og stier i området. I tillegg prepareres det flere mil med skiløyper på vinterstid. Disse går like ved hytteområdene, så her kan du starte skiturere dine rett utenfor hytta. Det ligger tre alpinanlegg kun ca. en times biltur unna.

Området byr på mange spennende friluftsopplevelser som nordens første tubepark, innendørs klatrevegg, rulleskiløype ved Nordstumoen, kanopadling i Glomma osv.. Nærområdet kan også by på Storfallet som er en flott natursti med et fossefall. Langs Vinjevegen er det to setervoller. Den ene er Trønnesgammelsetra med 13 setrer, som elva Trya renner forbi på sin vei mot Glomma. Den andre er Hellaksetra som ligger i Ringeby kommune og er en setervoll med 14 setrer.

Bygningssakkyndig

Sørli Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fritidsbolig - Byggeår: 2022.

Byggegrunn antatt med jord - morenemasser. På denne type boliger er det normalt at det ikke er etablert drenering. Støpt plate på mark og grunnmur med ringmurselementer. Antatt isolert under betonggulv og utførelse med fuktsperre mot grunnen. Utvendig grunnmur er ikke besiktiget på grunn av snø.

Takflatene er tekket med pappshingel. Taktekking ikke besiktiget på grunn av snø på taket. Helbeslått pipetopp. Lakkerte ståltakrenner og nedløp. Vannbrettbeslag på vinduer. Utvendige beslag er delvis ikke besiktiget på grunn av snø.

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull. Yttervegg kledd med stående villmarkspanel og liggende villmarkspanel i gavlveggene. Kledningen er sist overflatebehandlet i 2023. Deler av utvendig panel er ikke besiktiget på grunn av snø.

Saltakkonstruksjon. Himling antatt isolert med mineralull. Sperretakkonstruksjon.

Lukket og kledd takkonstruksjon. Takkonstruksjonen er ikke besiktiget. Delvis overbygget takkonstruksjon over terrasse. Understøttet med søyle av rundtømmer.

Vinduer med 3 lags isolerglass ifra 2021 og 2022. Malt ytterdør med glassfelt. Terrassedør med 3 lags isolerglass fra 2022. Adkomst til terrasse fra stue. Ukjent fundamentering. Utført med terrassebord og beiset- malt rekkverk.

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

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader -TG).

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

* Våtrom > 1.etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling: Vindu i våtsonen, glassdører hindrer direkte vannsprut på vindu.

* Våtrom > 1.etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt: Sluk er noe feilplassert i forhold til slukrist.

Det er ikke gitt tilstandsgrad TG 2 (avvik som kan krevet tiltak) eller TG 3 (store eller alvorlige avvik) for noen bygningsdeler-/komponenter.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Når hytta stod ferdig fungerte ikke varmekablene på badet. Dette ble i etterkant utbedret av Faun montasje. Varmekablene fungerer nå. Usikker på om arbeidet er byggemeldt, dette gikk på garantien på hytta.

Arbeid utført av: Faun montasje.

Innhold

Hytta inneholder:

1. etasje: Entré, gang, stue med åpen kjøkkenløsning og utgang til terrasse, 3 soverom, bad/vaskerom og bod/teknisk rom.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Mobilt bredbånd.

Parkering

Biloppstillingsplasser på egen gårdsplass.

Diverse

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

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

Energi

Oppvarming

Oppvarming med ved og elektrisitet. Vedfyring med vedovn i stuen. Elektrisk oppvarming med panelovner og varmekabler i baderomsgulv og entré (del med fliser).

Energikarakter

C

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 390 000

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr. 4 556,75,- for 2024.

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

* Eiendomsskatt: Kr. 2 503,-

* Renovasjon i hyttefelt: Kr. 2 053,75,-

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

Formuesverdi

Kr 750 000,- per 31.12.2022.

Andre utgifter

Årskort for veg til Vinjevegen SA kr. 2 500,-. Nytt passeringskort er kr. 200,-. Årskortet gjelder for personbil fra 1. januar til og med 31. desember, og kan kun benyttes av kortholder og ektefelle/samboer. Evt. enkeltbillett (personbil med henger) - kr. 120,- per passering av bom.

Pliktig medlemskap i Vinjeveien Vel. kr. 300 pr år. I tillegg betaler de for brøyting av sidevei som bestilles via app. Kostnad på ca. 1000 kr pr år (avhengig av hvor mye snø som kommer og hvor ofte man er på hytta).

Se <https://www.vinjevegen.no> for god og nyttig informasjon fra 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 17, bruksnummer 1140 i Stor-Elvdal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

avgiftskrav.

Følgende tinglyste heftelser (dokument) vil følge med eiendommen:

- * Utskifting, tinglyst den 22.02.1831 - Dokumentnr: 900023. Karlstad- og Bjørsjøsameien.
- * Utskifting, tinglyst den 22.02.1831 - Dokumentnr: 900024. Firemandssameien.
- * Utskifting, tinglyst den 22.02.1831 - Dokumentnr: 900025. Sameien Øverengen.
- * Bestemmelse om beiterett, tinglyst den 13.07.1833 - Dokumentnr: 900023. For setrene Rundhaldet, Hellagseteren og Storfjellseteren.
- * Bruksrett, tinglyst den 25.02.1871 - Dokumentnr: 900108. Hellagseterens bruksrett i Seksmannssameien.
- * Utskifting, tinglyst den 21.02.1873 - Dokumentnr: 900172. Negaards jordvei.
- * Utskifting, tinglyst den 01.02.1879 - Dokumentnr: 900113. Trønnes jordvei.
- * Utskifting, tinglyst den 22.02.1882 - Dokumentnr: 900101. Vestgaards jordvei.
- * Utskifting, tinglyst den 22.02.1882 - Dokumentnr: 900102. Seksmandssameien og Nimandssameien.
- * Utskifting, tinglyst den 22.02.1882 - Dokumentnr: 900106. Vestgaard jordvei.
- * Utskifting, tinglyst den 22.02.1882 - Dokumentnr: 900107. Seksmannssameien og Nimannssameien.
- * Erklæring/avtale, tinglyst den 13.07.1883 - Dokumentnr: 900073. Om bruken av plassene Lien, Rejerstuen, Torgerstuen og Atnedalsplassen.
- * Utskifting, tinglyst den 18.02.1885 - Dokumentnr: 906222. Løvlandssameien, Tremandssameien og Syvmanssameien.
- * Utskifting, tinglyst den 18.02.1885 - Dokumentnr: 906225. Løvlandssameien, Tremandssameien og Syvmandssameien.
- * Utskifting, tinglyst den 01.05.1888 - Dokumentnr: 900131. Gammelsetersameien.
- * Utskifting, tinglyst den 01.05.1888 - Dokumentnr: 900132. Nysetersameien i Atnedalen.
- * Utskifting, tinglyst den 01.05.1888 - Dokumentnr: 900134. Gammelsetersameien.
- * Erklæring/avtale, tinglyst den 01.03.1890 - Dokumentnr: 900121. Bestemmelse om regulering av innsjø/vann/elv lmsa.
- * Erklæring/avtale, tinglyst den 01.11.1890 - Dokumentnr: 900122. Bestemmelse om regulering av innsjø/vann/elv lmsa.
- * Erklæring/avtale, tinglyst den 10.02.1898 - Dokumentnr: 900214. Bestemmelse om regulering av innsjø/vann/elv lmsa.
- * Erklæring/avtale, tinglyst den 10.02.1898 - Dokumentnr: 900215. Bestemmelse om regulering av innsjø/vann/elv lmsa.
- * Erklæring/avtale, tinglyst den 01.05.1899 - Dokumentnr: 900188. Bestemmelse om regulering av innsjø/vann/elv lmsa.
- * Erklæring/avtale, tinglyst den 01.05.1899 - Dokumentnr: 900189. Bestemmelse om regulering av innsjø/vann/elv lmsa.
- * Erklæring/avtale, tinglyst den 01.05.1901 - Dokumentnr: 900118. Bestemmelse om regulering av innsjø/vann/elv lmsa.
- * Bestemmelse om beiterett, tinglyst den 01.12.1904 - Dokumentnr: 900232. For

Åsliseteren.

* Bestemmelse om beiterett, tinglyst den 01.12.1904 - Dokumentnr: 900233. For Gustudelen i Åsliseteren.

* Utskifting, tinglyst den 01.06.1909 - Dokumentnr: 900268. Sameieskog på Hirkjølen.

* Bestemmelse om beiterett, tinglyst den 07.01.1913 - Dokumentnr: 900236. Rettighetshaver: Gnr. 17, bnr. 55 i Stor-Elvdal kommune.

* Rettigheter iflg. skjøte, tinglyst den 16.03.1914 - Dokumentnr: 900234.

* Bestemmelse om beiterett, tinglyst den 01.09.1914 - Dokumentnr: 900201. Rettighetshaver: Gnr. 17, bnr. 55 i Stor-Elvdal kommune.

* Elektriske kraftlinjer, tinglyst den 10.05.1917 - Dokumentnr: 900248. Rettighetshaver: Stor-Elvdal Kraftaksjeselskap. Gnr 13 bnr 9 er tillagt ved registrering av jordskiftesak med dbnr. 4512/1997.

* Bestemmelse iflg. skjøte, tinglyst den 06.11.1919 - Dokumentnr: 900419. Bestemmelse om veg. Med flere bestemmelser.

* Bestemmelse iflg. skjøte, tinglyst den 06.11.1919 - Dokumentnr: 900428. Bestemmelse om veg. Med flere bestemmelser.

* Bestemmelse iflg. skjøte, tinglyst den 06.11.1919 - Dokumentnr: 900429. Bestemmelse om veg. Med flere bestemmelser.

* Best. om adkomstrett, tinglyst den 15.11.1923 - Dokumentnr: 900439.

* Best. om adkomstrett, tinglyst den 01.02.1924 - Dokumentnr: 900401.

* Utskifting, tinglyst den 01.05.1924 - Dokumentnr: 900397. Vestgård Gammelsetersameien.

* Bestemmelse om veg, tinglyst den 02.06.1924 - Dokumentnr: 900404.

* Bestemmelse iflg. skjøte, tinglyst den 16.03.1925 - Dokumentnr: 900319. Bestemmelse om veg. Med flere bestemmelser.

* Utskifting, tinglyst den 16.07.1928 - Dokumentnr: 900256. Bruksrett. Bestemmelse om beiterett. Med flere bestemmelser.

* Utskifting, tinglyst den 01.09.1931 - Dokumentnr: 900331. Syrsameiet.

* Bestemmelse iflg. skjøte, tinglyst den 15.08.1932 - Dokumentnr: 900280. Bestemmelse om veg. Med flere bestemmelser.

* Utskifting, tinglyst den 01.08.1933 - Dokumentnr: 900322. Negaard-Gammelsetrene.

* Utskifting, tinglyst den 01.08.1933 - Dokumentnr: 900337.

* Utskifting, tinglyst den 01.08.1933 - Dokumentnr: 900338.

* Erklæring/avtale, tinglyst den 01.12.1934 - Dokumentnr: 900623. Omkostninger og garantistillelse ved utbedringsarbeider m.v. for lmsa og Eldåerne.

* Bestemmelse om beiterett, tinglyst den 28.12.1936 - Dokumentnr: 302683. Rettighetshaver: Gnr. 17, bnr. 161 i Stor-Elvdal kommune.

* Rettsbok, tinglyst den 19.09.1940 - Dokumentnr: 30131. Bestemmelse om veg. Med flere bestemmelser.

* Rettsbok, tinglyst den 04.04.1941 - Dokumentnr: 300541.

* Utskifting, tinglyst den 29.01.1946 - Dokumentnr: 300169.

* Rettsbok, tinglyst den 09.07.1946 - Dokumentnr: 301195. Ad skogteiger.

* Skjønn, tinglyst den 24.11.1947 - Dokumentnr: 302644. Bestemmelse om regulering av innsjø/vann/elv.

- * Bestemmelse om bebyggelse, tinglyst den 28.02.1948 - Dokumentnr: 300391. Skogskoie og stall på gnr 14 bnr 217. Bestemmelse om bruk og vedlikehold m.v.
- * Erklæring/avtale, tinglyst den 25.11.1948 - Dokumentnr: 302769. Bestemmelse om bebyggelse. Koie og stall.
- * Bestemmelse om bebyggelse, tinglyst den 06.10.1949 - Dokumentnr: 302576. Bestemmelse om benyttelse. Skogskoie og stall.
- * Elektriske kraftlinjer, tinglyst den 05.06.1950 - Dokumentnr: 902761. Rettighetshaver: Stor-Elvdal Kraftaksjeselskap. Eiendommen gnr 13 bnr 9 er tillagt ved registrering av jordskiftesak med dbnr. 4512/97.
- * Erklæring/avtale, tinglyst den 04.07.1950 - Dokumentnr: 301737. Bestemmelse om bebyggelse. Ad oppførelse, reparasjon, vedlikehold m.m. av koie og stall.
- * Utsifting, tinglyst den 17.10.1951 - Dokumentnr: 1827.
- * Vilkår i kjøpekontrakt, tinglyst den 04.01.1956 - Dokumentnr: 8.
- * Erklæring/avtale, tinglyst den 21.10.1958 - Dokumentnr: 2434. Felles skogskoie.
- * Erklæring/avtale, tinglyst den 24.10.1958 - Dokumentnr: 2464. Bestemmelse om felles skogskoie.
- * Erklæring/avtale, tinglyst den 24.04.1961 - Dokumentnr: 1018. Bestemmelse om planovergang.
- * Skjønn, tinglyst den 30.10.1964 - Dokumentnr: 3622. Elektriske kraftlinjer. Rettighetshaver: Hedmark Kraftverk.
- * Rettighet, tinglyst den 31.03.1966 - Dokumentnr: 866. Rettighetshaver: Opplandskraft Da. Org.nr: 944 237 631. LEIEAVTALE. OVERDRAGELSE AV FALLRETTIGHETER I GLOMMA NOK 618 PR. ÅR.
- * Bruksrett, tinglyst den 08.10.1968 - Dokumentnr: 3349. Til Bjørsjøveien for Lauvåsen fritidsområde.
- * Jordskifte, tinglyst den 12.11.1971 - Dokumentnr: 4803.
- * Rettsbok, tinglyst den 16.02.1972 - Dokumentnr: 628. Bestemmelse om avløsning av beiterett innenfor et planlagt hytteområde.
- * Rettsbok, tinglyst den 16.02.1972 - Dokumentnr: 638. Bestemmelse om avløsning av beiterett innenfor planlagt hytteområde.
- * Skjønn, tinglyst den 06.05.1972 - Dokumentnr: 1923. Elektriske kraftlinjer.
- * Erklæring/avtale, tinglyst den 11.03.1974 - Dokumentnr: 1088. Bestemmelse om anlegg og drift av lysløype/skianlegg. Rettighetshaver: Nordstumboen offentlige skole.
- * Jordskifte, tinglyst den 10.01.1975 - Dokumentnr: 124.
- * Bestemmelse om vannrett, tinglyst den 01.11.1976 - Dokumentnr: 5515. Rettighetshavere: Gnr. 17, bnr. 84 og 85 i Stor-Elvdal kommune. Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m. Med flere bestemmelser.
- * Bestemmelse om vannrett, tinglyst den 21.01.1980 - Dokumentnr: 377. Rettighetshaver: Gnr. 14, bnr. 368 i Stor-Elvdal kommune. Bestemmelse om vannledning.
- * Bestemmelse om veg, tinglyst den 03.02.1981 - Dokumentnr: 553.
- * Erklæring/avtale, tinglyst den 03.02.1981 - Dokumentnr: 555. PLIKT TIL Å TA DEL I OPPARBEIDELSE / VEDLIKEHOLD AV STENBAKKVEGEN.
- * Bestemmelse om vannrett, tinglyst den 26.10.1982 - Dokumentnr: 5159.

Rettighetshavere: Gnr. 14, bnr. 371, 372, 373 og 377 i Stor-Elvdal kommune.

Bestemmelse om vannledning.

* Jordskifte, tinglyst den 26.10.1982 - Dokumentnr: 5164.

* Jordskifte, tinglyst den 04.07.1985 - Dokumentnr: 3215.

* Skjønn, tinglyst den 14.03.1989 - Dokumentnr: 1317. Bestemmelse om regulering av innsjø/vann/elv.

* Fredningsvedtak, tinglyst den 16.01.1990 - Dokumentnr: 286. Bestemmelse om naturreservat. Atnoset naturreservat.

** Diverse på tegning, tinglyst den 11.04.2014 - Dokumentnr: 302984. Endring i berørt område.

* Jordskifte, tinglyst den 12.09.1990 - Dokumentnr: 4434.

* Jordskifte, tinglyst den 28.05.1991 - Dokumentnr: 2174.

* Kjøpekontrakt, tinglyst den 28.01.1993 - Dokumentnr: 355. til Trond Erik Nordseth på 1/4 del av seter- og beiterett på Hellakseter under d.e. for kr.4.000,-.

* Kjøpekontrakt, tinglyst den 04.03.1993 - Dokumentnr: 932. MELLOM EIER AV D E OG MAGNE EKERSTUEN PÅ ANDEL AV SETER- OG BEITERETT PÅ SKJERDINGFJELLSETER. Med flere bestemmelser.

* Kjøpekontrakt, tinglyst den 04.03.1993 - Dokumentnr: 933. MELLOM EIER AV D E OG KÅRE TRØEN PÅ ANDEL AV SETER- OG BETE-RETT PÅ HELLAKSETER. Med flere bestemmelser.

* Jordskifte, tinglyst den 10.03.1993 - Dokumentnr: 1012.

* Best. om adkomstrett, tinglyst den 30.08.1994 - Dokumentnr: 4029. Rettighetshaver: Gnr. 17, bnr. 778 i Stor-Elvdal kommune.

* Jordskifte, tinglyst den 08.09.1995 - Dokumentnr: 3059.

* Jordskifte, tinglyst den 18.06.1996 - Dokumentnr: 2061.

* Jordskifte, tinglyst den 18.06.1996 - Dokumentnr: 2062.

* Jordskifte, tinglyst den 18.06.1996 - Dokumentnr: 2063.

* Jordskifte, tinglyst den 21.11.1997 - Dokumentnr: 4223. Bestemmelser om uthogstrettigheter.

* Jordskifte, tinglyst den 21.11.1997 - Dokumentnr: 4223. Bestemmelser om standskogdifferanser.

* Jordskifte, tinglyst den 11.12.1997 - Dokumentnr: 4512.

* Bestemmelse om beiterett, tinglyst den 11.12.1997 - Dokumentnr: 4512.

Rettighetshaver: Gnr. 13, bnr. 51 i Stor-Elvdal kommune. Rettighet flyttet fra gnr 13 bnr 9 opprinnelig tinglyst 13.9.1922.

* Jordskifte, tinglyst den 06.02.1998 - Dokumentnr: 389.

* Jordskifte, tinglyst den 12.05.1998 - Dokumentnr: 1453.

* Bestemmelse om veg, tinglyst den 12.05.1998 - Dokumentnr: 1453. Rettighetshaver: Gnr. 17, bnr. 6 i Stor-Elvdal kommune.

* Erklæring/avtale, tinglyst den 14.01.1999 - Dokumentnr: 153. Bestemmelser om HEAS rett til å bygge, drive og vedlikeholde en 24 kV kabel.

* Jordskifte, tinglyst den 19.02.2003 - Dokumentnr: 670.

* Jordskifte, tinglyst den 31.01.2006 - Dokumentnr: 452.

* Elektriske kraftlinjer, tinglyst den 25.06.2007 - Dokumentnr: 507019. Rettighetshaver:

Eidsiva Nett AS. Org.nr: 981 963 849. Bestemmelse om trafostasjon/kiosk.
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler. Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m. Med flere bestemmelser.

* Elektriske kraftlinjer, tinglyst den 25.06.2007 - Dokumentnr: 507666. Rettighetshaver: Eidsiva Nett AS. Org.nr: 981 963 849. Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler. Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m. Med flere bestemmelser.

* Elektriske kraftlinjer, tinglyst den 25.06.2007 - Dokumentnr: 507754. Rettighetshaver: Eidsiva Nett AS. Org.nr: 981 963 849. Bestemmelse om trafostasjon/kiosk. Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler. Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m. Med flere bestemmelser.

* Bestemmelse om veg, tinglyst den 09.09.2009 - Dokumentnr: 664514. Rettighetshavere: Gnr. 17, bnr. 992, 993 og 994 i Stor-Elvdal kommune.

* Bestemmelse om vannrett, tinglyst den 09.09.2009 - Dokumentnr: 664514. Rettighetshavere: Gnr. 17, bnr. 992, 993 og 994 i Stor-Elvdal kommune.

* Elektriske kraftlinjer, tinglyst den 12.01.2010 - Dokumentnr: 21918. Rettighetshaver: Eidsiva Nett AS. Org.nr: 981 963 849. Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler. Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m. Bestemmelse om trafostasjon/kiosk. Med flere bestemmelser.

* Bestemmelse om veg, tinglyst den 15.03.2010 - Dokumentnr: 192385. Rettighetshaver: Gnr. 17, bnr. 1026 i Stor-Elvdal kommune.

* Bestemmelse om vannrett, tinglyst den 15.03.2010 - Dokumentnr: 192385. Rettighetshaver: Gnr. 17, bnr. 1026 i Stor-Elvdal kommune.

* Bestemmelse om veg, tinglyst den 08.06.2010 - Dokumentnr: 413991. Rettighetshaver: Gnr. 17, bnr. 1022 i Stor-Elvdal kommune.

* Bestemmelse om vannrett, tinglyst den 08.06.2010 - Dokumentnr: 413991. Rettighetshaver: Gnr. 17, bnr. 1022 i Stor-Elvdal kommune.

* Jordskifte, tinglyst den 20.02.2012 - Dokumentnr: 143101. Jordskiftesak 0420-2002-022C Imsdalen 2.

* Jordskifte, tinglyst den 20.02.2012 - Dokumentnr: 143451. Jordskiftesak 0420-2002-0022 Imsdalen.

* Erklæring/avtale, tinglyst den 29.07.2015 - Dokumentnr: 687385. Rettighetshaver: Eidsiva Nett AS. Org.nr: 981 963 849. Rettigheter og plikter ved frittstående nettstasjon.

* Best. om vann/kloakkledn., tinglyst den 16.09.2015 - Dokumentnr: 848317. Rettighetshaver: Stor-Elvdal Kommuneskoger Kf. Org.nr: 974 642 417. Bestemmelser om omkostninger. Bestemmelser om drift og vedlikehold.

* Bestemmelse om veg, tinglyst den 16.09.2015 - Dokumentnr: 848317. Rettighetshaver: Gnr. 17, bnr. 1025 i Stor-Elvdal kommune.

* Bestemmelse om vannrett, tinglyst den 16.09.2015 - Dokumentnr: 848317. Rettighetshaver: Gnr. 17, bnr. 1025 i Stor-Elvdal kommune.

* Elektriske kraftlinjer, tinglyst den 26.10.2015 - Dokumentnr: 989365. Rettighetshaver: Eidsiva Nett AS. Org.nr: 981 963 849. Avtale og rettigheter og plikter ved frittstående nettstasjon.

* Bestemmelse om veg, tinglyst den 28.09.2016 - Dokumentnr: 884187. Rettighetshaver: Gnr. 17, bnr. 1018 i Stor-Elvdal kommune.

* Bestemmelse om vannrett, tinglyst den 28.09.2016 - Dokumentnr: 884187.

Rettighetshaver: Gnr. 17, bnr. 1018 i Stor-Elvdal kommune.

* Jordskifte, tinglyst den 21.02.2017 - Dokumentnr: 158495.

Dokumentene etter 1950 kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble utstedt ferdigattest for nybygg fritidsbolig i 2022.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse synes å være i samsvar med dagens bruk.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst fra privat vei. Det er ikke kjent med at det er opprettet eller tinglyst avtale om veirett. Det må påregnes kostnader til bompasseringer, les mer under punktet "Andre utgifter".

Hytta har ikke innlagt vann. Vann i fra vanndunk til trykkøkningssystem/ varmtvannsbereder. Gråvann føres ut i gråvannskum og videre ut i infiltrajonsgrøft.

På generelt grunnlag skal det alltid søkes om utslippstillatelse når en eiendom har innlagt vann. Det gjøres oppmerksom på det ikke er søkt om utslippstillatelse for denne eiendommen. Kjøper overtar risiko og ansvar for nevnte forhold, herunder også for videre bruk.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for "Tryvang øst" fra 1992.

Reguleringsformål for eiendommen er fritidsbebyggelse.

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Stor-Elvdal kommune 2003-2015, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til område unntatt for rettsvirkning.

Det gjøres oppmerksom på at det er flere ubebygde fritidseiendommer i området hvor det må forventes utbygging.

Adgang til utleie

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

Eiendommen står i matrikkelen registrert med én bruksenhet.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 390 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

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

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

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

62 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 490 000,00))

78 890,- (Omkostninger totalt)

2 468 890,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 78 890

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 500/5 100/5 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt en fast provisjon på kr 46.000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), oppgjørshonorar (kr 6.250,-), foto og markedspakke (kr 15.300,-), visninger (kr 2.500,- per stykk), samt innhenting av

opplysninger og tinglysning av sikringsdokument (kr10.000,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

Oppdragsansvarlig

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

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

Salgsoppgavedato

12.03.2024



En flott helårshytte fra 2022 med fri og luftig beliggenhet midt blant fjell og vidder!



I fantastiske omgivelser blant fjell og vidder finner du denne flotte helårshytta fra 2022.



Denne flotte hytta ligger fint til i det populære Tryvangområdet i Stor-Elvdal kommune, ca. 778 meter over havet.



Du ønskes velkommen inn via terrassen som strekker seg langs syd- og vestsiden av hytta. Kledningen ble overflatebehandlet i 2023.



Når du entrer hytta kommer du inn i en praktisk entré. Du får umiddelbart et positivt inntrykk av denne flotte familiehytta med sin høye standard fra 2022.



Entréen har mørke fliser på gulv med gulvvarme, overflater med mørk panel, downlights i himlingen og skjult elektrisk anlegg.



Videre kommer du inn til stuen som er et stort og sosialt oppholdsrom for både avkobling og hygge.

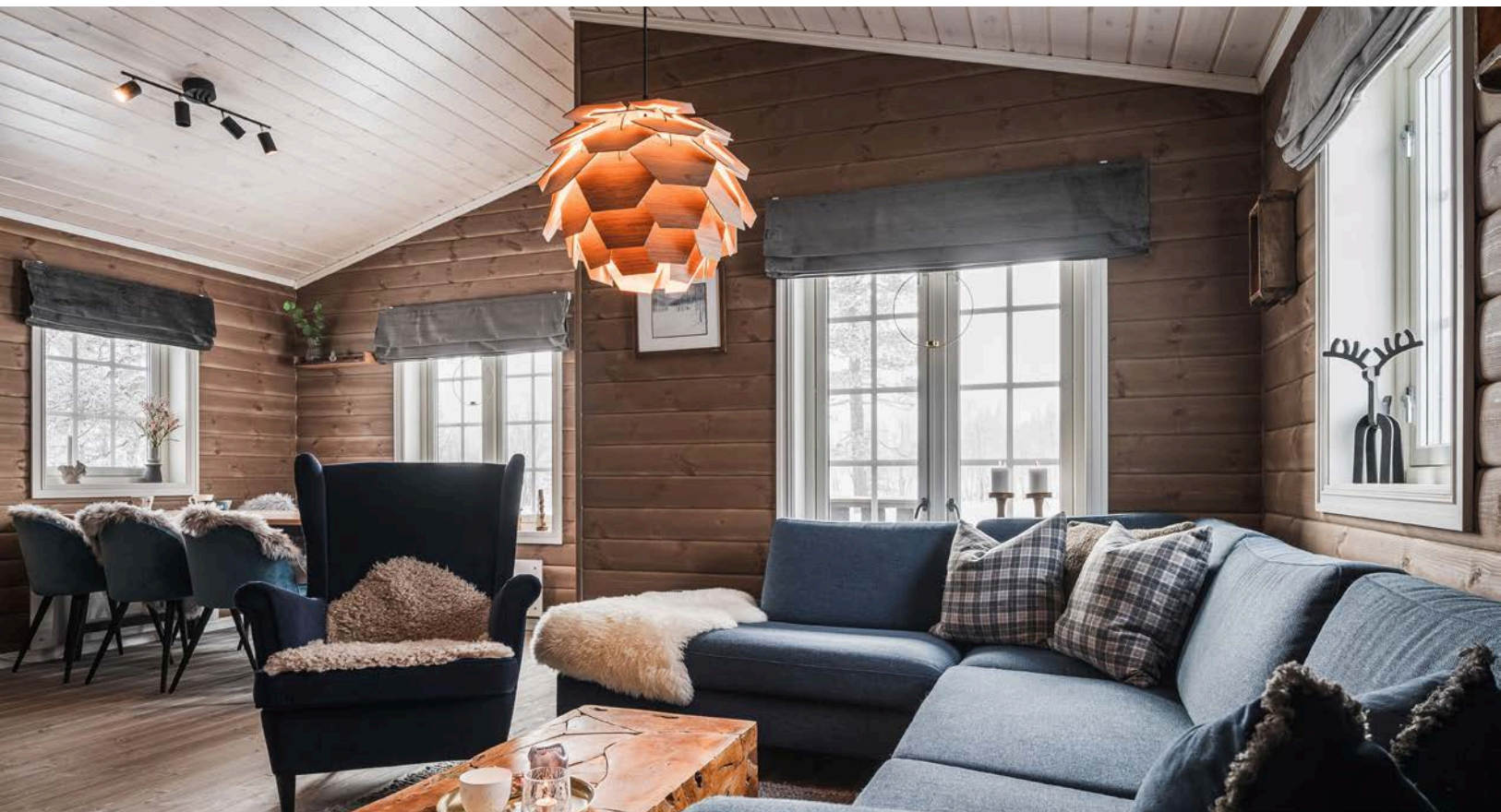


Stuen har en lun og god atmosfære med flott enstavs tregulv og mørk panel på veggene.





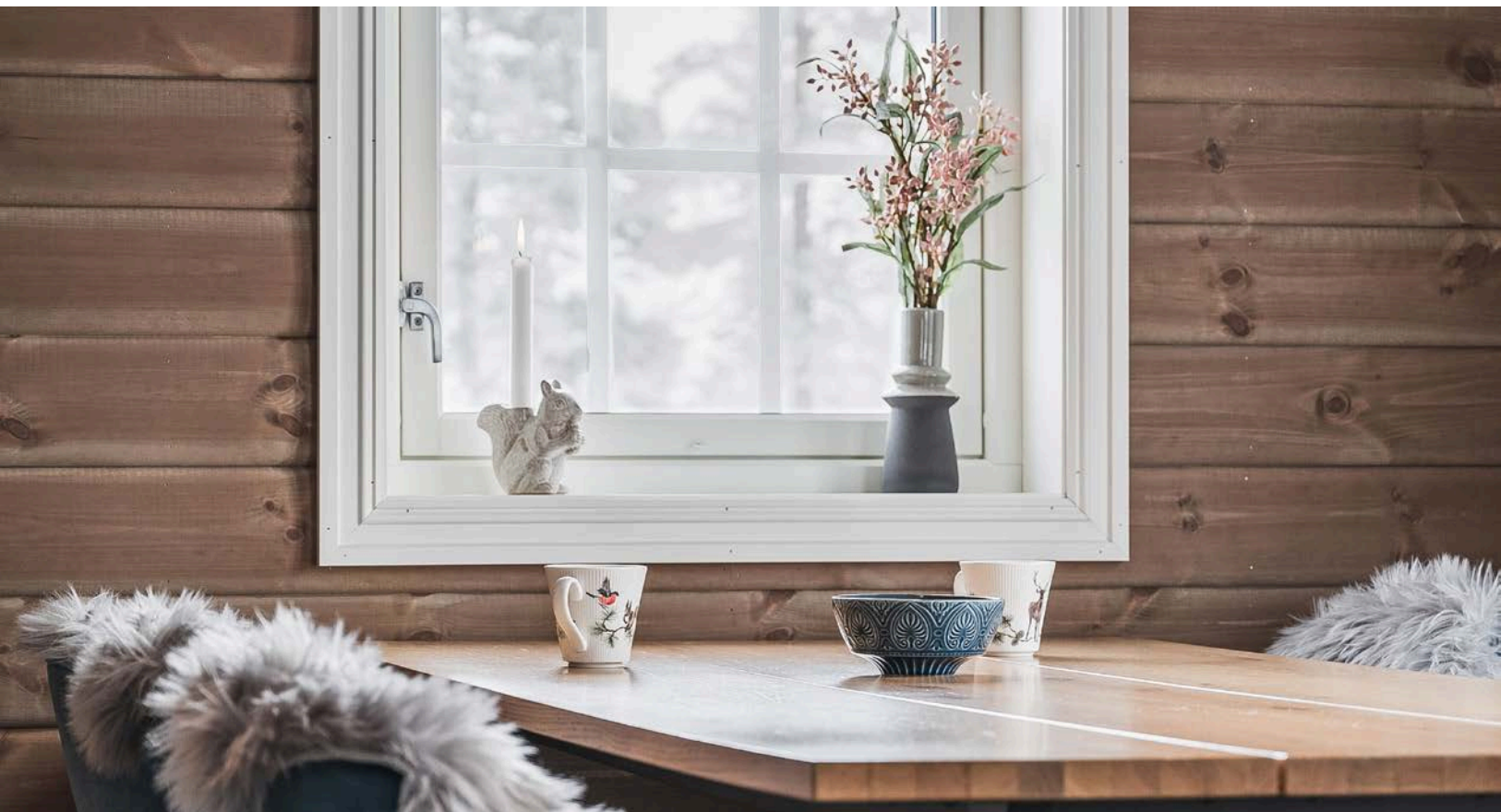
Som et fint midtpunkt i stuen har du en moderne vedovn som både gir god varme og bidrar til ekstra hygge på kaldere vinterdager.



Stuen har flere store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Det er også fine brede vinduskarmer for planter og dekor.



Det gode lysinnslippet i kombinasjon med mønet himling gir en god og luftig romfølelse.



I stuen har du god plass til et stort spisebord som blir et naturlig samlingspunkt for hyggelige stunder.



Fra stuen har du utgang til sydvestvendt terrasse med gode solforhold og fint utsyn.



Terrassen er delvis overbygget, har terrassebord på gulv og plass til sittegruppe etter eget ønske og behov.



Kjøkkenet ligger i en fin og sosial åpen løsning med stuen. Legg merke til det utrolig flotte tregulvet!



Pent Ikea-kjøkken fra 2022 med god skap- og benkeplass. Kjøkkenet er fullt utstyrt med integrerte hvitevarer som medfølger i handelen.



Innredningen har grå profilerte fronter og heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum i porselen. Det er også montert komfyrvakt ved platetoppen og lekkasjestopper under kjøkkenbenk.



Det gode lysinnslippet i kombinasjon med mønet himling gir en god og luftig romfølelse.



Familievennlig hytte med 3 fine soverom. Alle soverommene har en lun og hyggelig atmosfære.



Soverom 1 er i dag innredet med en dobbeltseng med tilhørende nattbord, samt en kontorpult.



Soverom 2 er innredet med en dobbeltseng og kommode for oppbevaring.



Soverommene har god standard fra 2022 med flott enstavs tregulv og overflater med mørk panel.



Soverom 3 er det minste soverommet i hytta og er i dag innredet med en enkeltseng.



Hytta har et delikat baderom fra byggeåret 2022. Badet har fliser på gulv og vegger, deilig gulvvarme, downlights i himlingen og elektrisk styrt vifte. Det er også et vindu som slipper inn fint dagslys.



På badet har du også plass og opplegg til vaskemaskin og tørketrommel over om ønskelig.



Flott baderomsinnredning med skuffer og heldekkende servant, speil med belysning over. Baderommet er også utstyrt med dusjhjørne med innfellbare glassdører, urinal og forbrenningstoalett.



Hytta ligger fint til i rolige og vakre naturområder midt blant fjell og vidder. Her har du fine turområder, samt oppkjørte skiløyper i umiddelbar nærhet.



Fjellområdet har også et rikt dyreliv med gode jakt- og fiskemuligheter. Her er det gode muligheter for tradisjonelt friluftsliv, omgitt av uberørt natur.

Plantegning



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Langaveien 47, 2480 KOPPANG

📖 STOR-ELVDAL kommune

gnr. 17, bnr. 1140

Areal (BRA): Fritidsbolig 63 m²



Befaringsdato: 04.03.2024

Rapportdato: 08.03.2024

Oppdragsnr.: 14566-1579

Referansenummer: MD8088

Autorisert foretak: Sørlie Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Erik Sørlie



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Sørli Takst AS

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

Rapportansvarlig

Erik Sørli

Uavhengig Takstingeniør

erik@stakst.no

97 12 29 16



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- 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
- 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).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig - Byggeår: 2022

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takflatene er teknet med pappshingel.
Taktekking ikke besiktiget på grunn av snø på taket.

Helbeslått pipetopp.
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.
Vannbrettbeslag på vinduer.
Utvendige beslag er delvis ikke besiktiget på grunn av snø.

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.
Yttervegg kledd med stående villmarkspanel og liggende villmarkspanel i gavlveggene.
Kledningen er sist overflatebehandlet i 2023.
Deler av utvendig panel er ikke besiktiget på grunn av snø.

Saltakkonstruksjon.
Himling antatt isolert med mineralull.
Sperretakkonstruksjon.
Lukket og kledd takkonstruksjon.
Takkonstruksjonen er ikke besiktiget.
Delvis overbygget takkonstruksjon over terrasse.
Understøttet med søyle av rundtømmer.

Vinduer med 3 lags isolerglass ifra 2021 og 2022.
Malt ytterdør med glassfelt.
Terrassedør med 3 lags isolerglass fra 2022.

Adkomst til terrasse fra stue.
Ukjent fundamentering.
Utført med terrassebord og beiset- malt rekkverk.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater med fliser og tregulv.
Overflater med panel.
Himlinger med panel. Innfelt downlight i himling.

Synlig betonggulv i teknisk rom.
Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre, dokumentasjon foreligger.

Stålpipes.
Peisovn i stue.
Gnistsikring utført med metallplate under ildsted.

Malte laminerte innerdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom fra byggeåret.
Overflater med fliser.
Himling med panel. Innfelt downlight i himling.
Gulvflater med fliser. Høg terskel.
Ca. 45 mm fall ved terskel til topp slukrist.
Lokalt fall.
Det opplyses på generelt grunnlag at dusjing direkte på vegger og gulv kan redusere overflatenes levetid.
Plastsluk.
Synlig membran og slukmansjett i sluk.
Bad/vaskerom med servant, ettgrep blandebatteri, skuffer, glassdører, opplegg for vaskemaskin, vegghengt dusj, urinal og forbrenningstolett.
Elektrisk styrt vifte.
Ventilasjon igjennom vindusventil.
Tilluftspalte under dør.
Hulltaking er foretatt midt på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

IKEA innredning fra byggeåret.
Kjøkkeninnredning med heltre benkeplate, over og underskap, speil fronter, skuffer, del med glassdører, porselen kum, ettgrep blandebatteri og opplegg for oppvaskmaskin.
Montert komfyrvakt over koketopp.
Montert lekkasjestopper under kjøkkenbenk.
Integrert koketopp, stekeovn, kjøøl, frys og oppvaskmaskin.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Stoppekran plassert i fordelerskap.
Vannledninger av rør i rør.
Koblingskap for vannrør i vegg på bad/vaskerom.
Etablert dreinsåpning for eventuelt lekkasjevann.
Avløpsledninger av PVC (plastrør).
Ventilasjon gjennom vegg og vinduventiler.

Fritidsboligen varmes opp med vedfyring og elvarme.
Varmekabler i baderomsgulv og entré (del med fliser).

Varmtvannsbereder plassert på teknisk rom, 194 liter fra 2022. Fast tilkoblet.
Montert lekkasjestopper.

Vann i fra vanddunk til trykkøkningssystem/varmtvannsbereder.

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i teknisk rom.
Kursene er merket.
Skjult ledningsnett.
Fremlagt samsvarserklæring ifra byggeåret.

Brannslukningsapparat fra 2022.
Montert røykvarsler.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn antatt med jord - morenemasser.
På denne type boliger er det normalt at det ikke er etablert drenering.
Støpt plate på mark og grunnmur med ringmurselementer.
Antatt isolert under betonggulv og utførelse med fuktsperre mot grunnen.
Utvendig grunnmur er ikke besiktiget på grunn av snø.

Arealer

[Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA m²)

Fritidsbolig

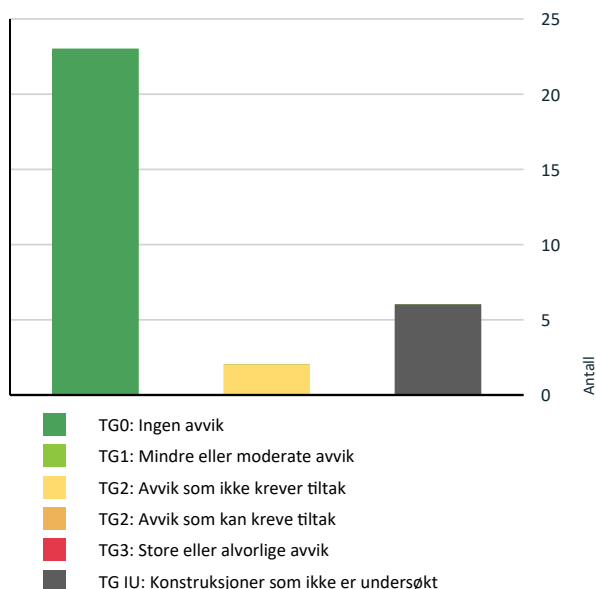
	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
1.etasje	63	0	0	63
Sum	63	0	0	
Sum BRA	63			

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

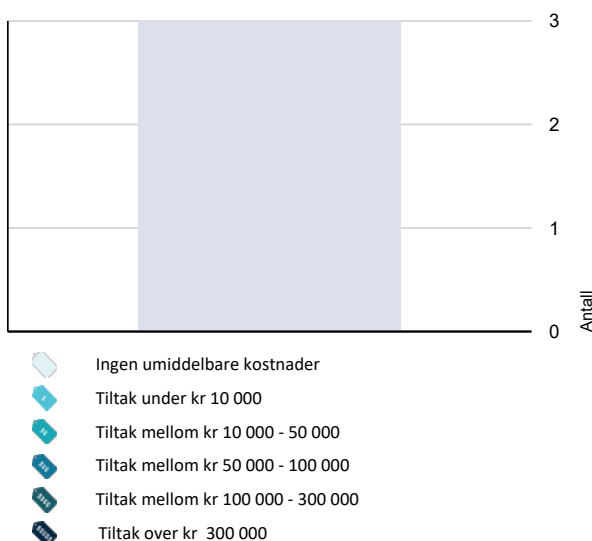
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Hytta med tilhørende installasjoner og komponenter, er forutsatt utført etter byggeårenes tradisjoner, normer, byggeforskrifter, regler og lovverk. Hytta er besiktiget møblert, alle flater var ikke tilgjengelige. Taksmann befarte hytta uten eiere tilstede, installasjoner ble ikke funksjonstestet, kun besiktiget. Det tas forbehold vedrørende skjulte feil eller mangler i takstobjektet.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

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

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Våtrom > 1.etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2022

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Fritidsbolig for helårsbruk.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Takflatene er tekket med pappshingel.
Taktekking ikke besiktiget på grunn av snø på taket.

Nedløp og beslag

Helbeslått pipetopp.
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.
Vannbrettbeslag på vinduer.
Utvendige beslag er delvis ikke besiktiget på grunn av snø.

Veggkonstruksjon

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.
Yttervegg kledd med stående villmarkspanel og liggende villmarkspanel i gavlveggene.
Kledningen er sist overflatebehandlet i 2023.
Deler av utvendig panel er ikke besiktiget på grunn av snø.

Takkonstruksjon/Loft

Saltakkonstruksjon.
Himling antatt isolert med mineralull.
Sperretakkonstruksjon.
Lukket og kledd takkonstruksjon. Takkonstruksjonen er ikke besiktiget.

Delvis overbygget takkonstruksjon over terrasse.
Understøttet med søyle av rundtømmer.

Vinduer

Vinduer med 3 lags isolerglass ifra 2021 og 2022.

Dører

Malt ytterdør med glassfelt.
Terrassedør med 3 lags isolerglass fra 2022.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst til terrasse fra stue.
Ukjent fundamentering.
Utført med terrassebord og beiset- malt rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

INNENDIG

Overflater

Gulvflater med fliser og tregulv.
Overflater med panel.
Himlinger med panel. Innfelt downlight i himling.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Synlig betonggulv i teknisk rom.

Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre, dokumentasjon foreligger

Tilstandsrapport

TG 0 Pipe og ildsted

Stålpipe.
Peisovn i stue.
Gnistsikring utført med metallplate under ildsted.



TG 0 Innvendige dører

Malte laminerte innerdører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom fra byggeåret.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater med fliser.
Fliser og fugene mellom flisene er aldri 100 % vanntett, ved riktig utførelse- oppbygging vil fuktgjennomgang stoppe mot membran. Når det dusjes direkte på flisene, er det naturlig med noe fuktighet i og på overflatene.
Det blir ikke utført fuktsøk på veggene på denne type bad.
Ved et eventuelt fuktsøk er det store sansynlighet at fukten som ligger i overflatene og på riktig side av membran er det som blir oppdaget.
Hvor eventuelt fuktigheten ligger er umulig å si, om den er på rette eller gal side av membran.
Himling med panel. Innfelt downlight i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vindu i våtsonen, glassdører hindrer direkte vannsprut på vindu.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vindu må fuktbeskyttes for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Overflater Gulv

Gulvflater med fliser. Høg terskel.
Ca. 45 mm fall ved terskel til topp slukrist.
Lokalt fall.
Det opplyses på generelt grunnlag at dusjing direkte på vegger og gulv kan redusere overflatenes levetid.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.
Synlig membran og slukmansjett i sluk.

Vurdering av avvik:

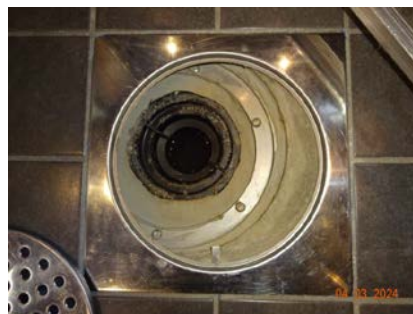
- Det er påvist andre avvik:

Sluk er noe feilplassert i forhold til slukrist.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Bad/vaskerom med servant, ettgreps blandebatteri, skuffer, glassdører, opplegg for vaskemaskin, vegghengt dusj, urinal og forbrenningstolett.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 0 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte.
Ventilasjon igjennom vindusventil.
Tilluftspalte under dør.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt midt på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 0 Overflater og innredning

IKEA innredning fra byggeåret.
Kjøkkeninnredning med heltre benkeplate, over og underskap, speil fronter, skuffer, del med glassdører, porselen kum, ettgrep, blandebatteri og opplegg for oppvaskmaskin.
Montert komfyrvakt over koketopp.
Montert lekkasjestopper under kjøkkenbenk.
Integrert koketopp, stekeovn, kjøll, frys og oppvaskmaskin.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 0 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 0 Vannledninger

Stoppekran plassert i fordelerskap.
Vannledninger av rør i rør.
Koblingskap for vannrør i vegg på bad/vaskerom.
Etablert drensåpning for eventuelt lekkasjevann.



! TG 0 Avløpsrør

Avløpsledninger av PVC (plastrør).

Tilstandsrapport

! TG 0 Ventilasjon

Ventilasjon gjennom vegg og vinduventiler.

! TG 0 Andre VVS-installasjoner

Fritidsboligen varmes opp med vedfyring og elvarme.
Varmekabler i baderomsgulv og entré (del med fliser).

! TG 0 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder plassert på teknisk rom, 194 liter fra 2022. Fast tilkoblet.
Montert lekkasjestopper.

Årstall: 2022 Kilde: Produksjonsår på produkt



! TG 0 Andre installasjoner

Vann i fra vandunk til trykkøkningsystem/varmtvannsbereder.



! TG 0 Elektrisk anlegg

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

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

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i teknisk rom.
Kursene er merket.
Skjult ledningsnett.
Fremlagt samsvarserklæring ifra byggeåret.

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

Spørsmål til eier

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

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Tilstandsrapport

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei



! TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannslukningsapparat fra 2022.
Montert røykvarsler.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn antatt med jord - morenemasser.

! TG IU Drenering

På denne type boliger er det normalt at det ikke er etablert drenering.

! TG IU Grunnmur og fundamenter

Støpt plate på mark og grunnmur med ringmurselementer.
Antatt isolert under betonggulv og utførelse med fuktsperre mot grunnen.
Utvendig grunnmur er ikke besiktiget på grunn av snø.

! TG IU Terrengforhold

Snødekte forhold derav vanskelig å besiktige.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adgang til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA-i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.

Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Arealer

Fritidsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
1.etasje	63			63		
SUM	63					
SUM BRA	63					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Entré/gang, Teknisk rom , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bad/vaskerom , Stue/kjøkken		

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.
TBA er ikke målt på grunn av snødekte arealer.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	61	2

Kommentar

Fritidsbolig

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.3.2024	Erik Sørli	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3423 STOR-ELVDAL	17	1140		0	1092.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Langaveien 47

Hjemmelshaver

1/2 Hjemmelshaver: Moa M Sandvik-Jenssen

1/2 Hjemmelshaver: Bjørn E Sandvik-Jenssen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Hytteeiendommen ligger på Tryvang Øst i Stor-Elvdal kommune.

Etablert hyttefelt.

Skiløyper i nærheten.

Koppang sentrum ca. 19 km.

Adkomstvei

Innkjøring fra privat vei.

Tilknytning vann

Hytta har ikke innlagt vann.

Vann i fra vanddunk til trykkøkningsystem/varmtvannsbereder.

Tilknytning avløp

Gråvann føres ut i gråvannskum og videre ut i infiltrasjonsgrøft.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Om tomten

Tomten var dekket med snø under befaring.

Siste hjemmelsovergang

År

2020

Forsikring

Selskap

Tryg Forsikring

Kommentar

Forsikringspolise ikke fremlagt.

Avtalenr

Type

Forsikringssum

Årlig premie

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	0	Nei
Tegninger			Gjennomgått	0	Nei
Målebrev		Arealer er hentet fra eiendomsverdi.no	Ikke gjennomgått	0	Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi.no	Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no		Opplysninger om eiendommen hentet fra eiendomsverdi.no	Gjennomgått	0	Nei
Skjøte		Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi.no	Ikke gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/MD8088>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Elverum	
Oppdragsnr.	
1211240120	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Bjørn Egil Sandvik-Jenssen	Moa Michelle Sandvik-Jenssen
Gateadresse	
Langaveien 47	
Poststed	Postnr
KOPPANG	2480
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Tryg
Polise/avtalnr.	6621260

Document reference: 1211240120

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

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Når hytta stod ferdig fungerte ikke varmekablene på badet. Dette ble i etterkant utbedret av Faun montasje. Varmekablene fungerer nå. Usikker på om arbeidet er byggemeldt, dette gikk på garantien på hytta.

Arbeid utført av

Faun montasje

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

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, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

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

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

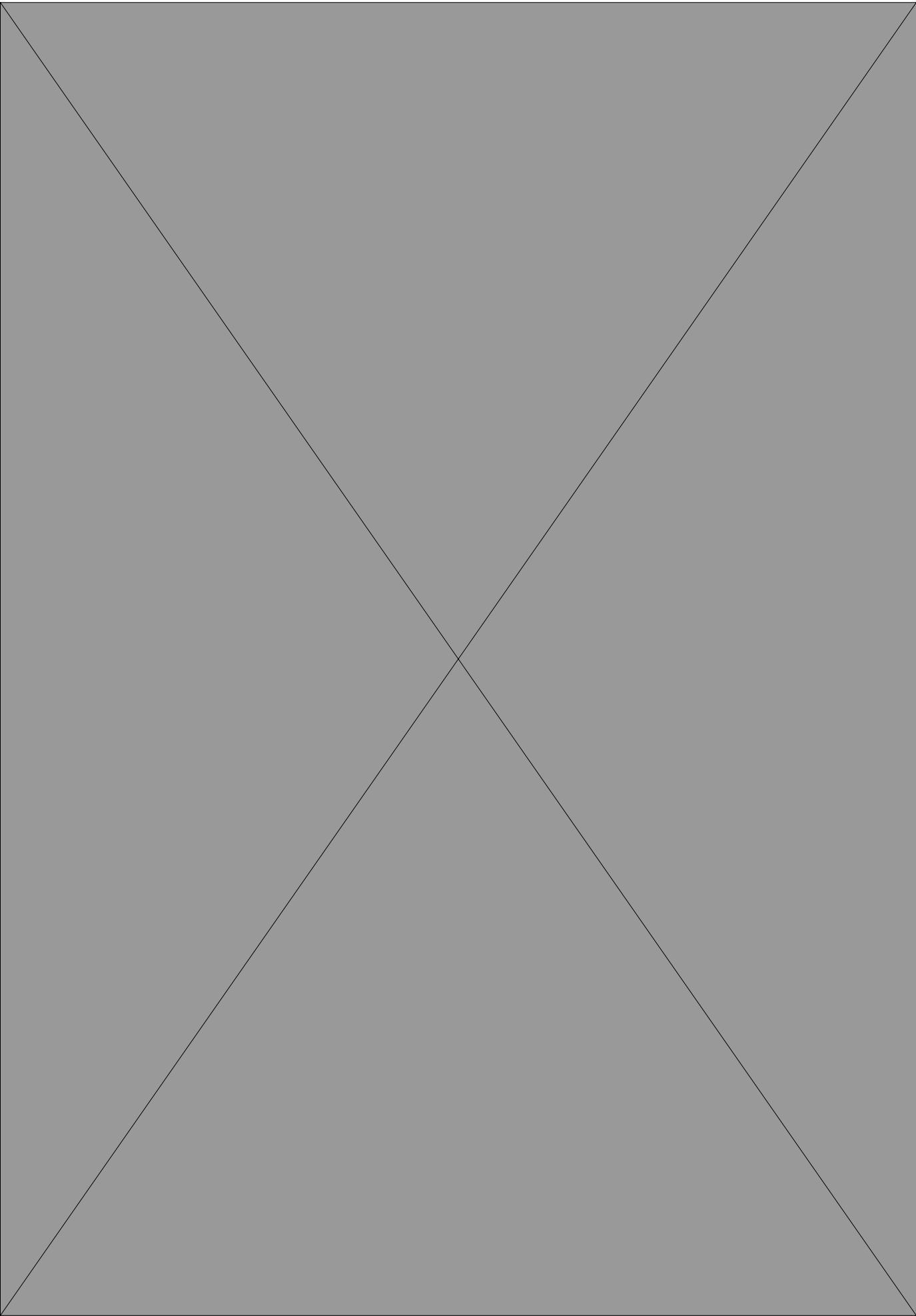
Document reference: 1211240120

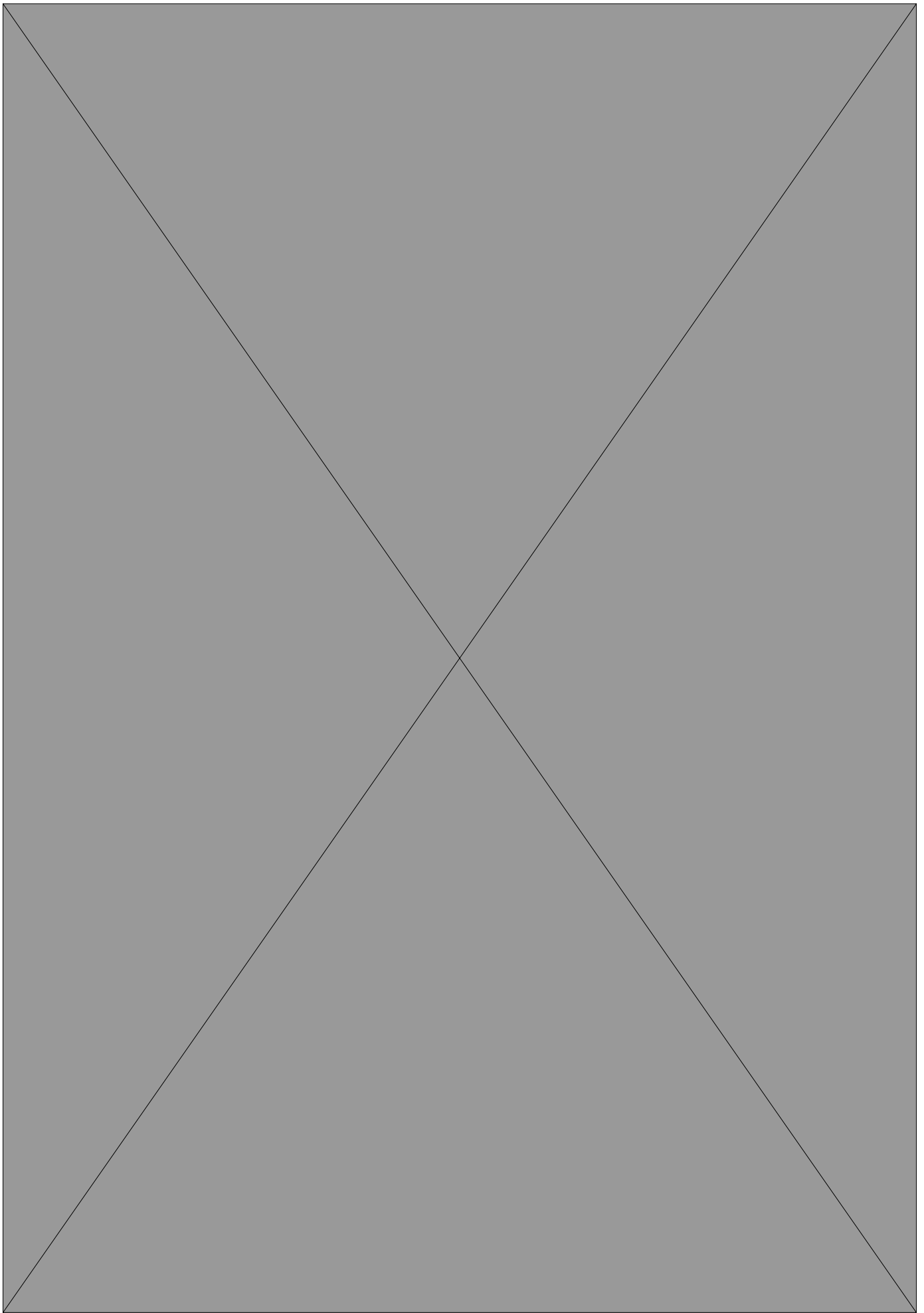
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bjørn Egil Sandvik Jenssen	34e448b593dd64b10d0d7b3926865fa1bf07b2fd	01.03.2024 14:17:08 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Moa Michelle Sandvik Jenssen	0f1a71a017c0b4bb53a7bd7a717f23f1ce221df7	01.03.2024 14:18:27 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1211240120

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







OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast 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.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

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


Rett skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Langaveien 47
2480 KOPPANG**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Line M Strøm**Oppdragsnummer:** 1211240120**Telefon:** 970 94 147
E-post: line.strom@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

12.03.2024

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre