

aktiv.



Fulufjellet hytteområde 86, 2425 LJØRDALEN

**Pen, påkostet og moderne
familiehytte med god planløsning.
Ny i 2021. Flott utsikt. Skiløyper
rett utenfor. Elbil lader**



Eiendomsmegler

Inger Anne Stene

Mobil 924 08 140

E-post inger.anne.stene@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Elverum

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 560 000,-
Omkostn.: Kr 108 140,-
Total ink omk.: Kr 3 668 140,-
Selger: Arnt Roger Høyby
Helen Helseth

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 2020
BRA-i/BRA Total: 75/78 m²
Tomtstr.: 1502.6 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 9, bnr. 774

Oppdragsnr.: 1211240309

Din nye familiehytte?

Her kan vi presentere en nyere og ypperlig familiehytte fra 2021 med gode kvaliteter i vakre Fulufjellet.

Beliggenheten gir enkel tilgang til både flotte langrennsområder og til alpinbakken, samt en fri og nydelig utsikt over nærområder, åser og fjell.

Hytta har meget god standard og er påkostet utover normal leveranse. Det er bl.a. varmestyring via app, utvidet terrasse og hems med ekstra sikre glass mot stue. Den smarte løsningen i hytta gir fine bruksområder for små og store. Hytta har et delikat, samstemt og pent preg i alle rom som gir til et lunt og behagelig innemiljø. De store vindusflatene i hytta gjør at du får naturen tett innpå.

Bør oppleves.

Merk deg dette:

Pen og solid hytte

Ny i 2021

Rørosvinduer

Utvidet terrasse m/nydelig utsikt

Varmestyring via app

Elbil-lader

Hems



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	19
Tilstandsrapport	41
Egenerklæring	66
Vedtekter for hytteforeningen	71
Nabolagsprofil	74
Budskjema	83

Om eiendommen

Om hytta

Areal

BRA - i: 75 m²

BRA - e: 3 m²

BRA totalt: 78 m²

Arealbegreper:

BRA-i (internt bruksareal) - Bruksareal av boenheten(e) innenfor omsluttende vegger.

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

BRA-b (innglasset balkong mv.) - Bruksareal av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e).

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

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

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

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 63 m² Entre/gang, 3 soverom (ett benyttes som bod/omklingsrom/gjesterom), bad/vaskerom, samt stue/spisestue/kjøkken

BRA-e: 3 m² Utvendig bod

2. etasje

BRA-i: 12 m² Innredet tv-stue/sovealkove. Antatt ikke godkjent for varig opphold. Se punkt om ferdigattest.

Ikke målbare arealer

Deler av arealet i 2. etasje er ikke målbart pga lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal)

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter. Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslyskrav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m³) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor). Takhøyden måles til ca 2,11 ved stue/sovealkove i 2.etasje. Det er ikke etablert tilfredsstillende rømningsvei fra etasjen. For å oppfylle lovkravene skal redningsåpningen ha en fri høyde og bredde på minimum 1,5 meter til sammen. I tillegg er det krav om at fri høyden skal være minimum 0,6m og fri bredden minimum 0,5m for at det er mulig for en fullvoksen person at komme ut av vinduet. Vinduet kan dessuten som maksimum plasseres 1.2 meter over gulvet og være innadslående. Vinduer tilfredsstillende ikke krav til rømning etter overnevnte krav.

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 1502 m². Tomten ligger meget fint til og oppleves å ha fine solforhold. Nedkjøring til eiendommen og gårdsplassen er gruset, mens øvrig tomt består av stedbundet vegetasjon med lyng, mose, busker og trær. Gårdsplass med god plass for oppstilling av flere biler. Tomten er noe skrånet med tilnærmet rette partier rundt hytta.

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 (jf. avhendingslovas § 3-3) kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Velkommen til attraktive og vakre Fulufjellet beliggende helt øst i Trysil kommune. Hytta ligger ca. 600 moh. i naturskjønne omgivelser i flotte Fulufjellet, med helårs tur- og friluftsmuligheter tilgjengelig rett utenfor døra. I umiddelbar nærhet - rett nedenfor eiendommen - ligger nærmeste langrennsløype/tursti som strekker seg opp til snaufjell og alpinbakken som ligger kun ca 800 meter unna, har 2 skitrekke og en populær akebakke.

Fulufjellet hytteområde ligger ved foten av Fulufjellet nasjonalpark, som strekker seg over grensa og inn i Sverige. Området er kjent for sitt rikholdige dyreliv med gode jakt- og fiskemuligheter, samt runde og vennlige fjellområder som omkranser elva Ljøra. Høyeste toppen i området er Slottet på ca. 1 040 moh. Det er tilrettelagt steinsti laget av sherpaer, og ved Brynflået kan du følge grensemerkene med flott utsikt over Innlandets' vakre omgivelser. Områdene rundt hytta har både merkede stier og områder for tradisjonelt friluftsliv i urørt villmark.

Rett nedenfor hytteområdet renner elva Ljøra - her er det muligheter for kanopadling, bading eller fiske. I Trysil kommune kan du på et fiskekort, fiske i mer enn 120 vann i både Trysil- og Ljøravassdraget! Det er også gode muligheter for stor- og småviltjakt i området så fremt det kan løses kort, samt ypperlige områder for å høste inn bær og sopp. Med andre ord tilbyr nærområdene mange muligheter for aktiviteter for både barn og voksne, året rundt! Det er gode sykkelmuligheter i området, og ved Fulufjellet er det et stisyklingsområde. Fulufjellet har også et populært frisbeegolf-område.

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

Av avstander kan det nevnes:

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

Alpinanlegg i Stöten, Sverige, ca. 28 km.

Alpinanlegg i Trysilfjellet/Trysil sentrum, ca. 45 km.

Ljørdalen med nærbutikk (Coop Marked), interiør-/malebutikk og bensinstasjon ca. 5 km.

Hamar, ca. 2t i bil.

Oslo, ca. 3t og 15 min i bil.

Bygningssakkyndig

Syversrud Takst AS;

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Byggegruppen er antatt oppkultet med tilkjørte steinmasser. Antatt at boligen er fundamentert med støpte såler til fast byggegrunn. Støpt plate på mark og grunnmur med ringmurselementer. Antatt isolert under betonggulv og utførelse med fuktspærre mot grunnen. Etasjeskille er et trebjelkelag. Yttervegger av trekonstruksjoner, bindingsverk isolert med mineralull og utvendig kledd med stående trepanel. Saltakkonstruksjon i tre tekket med pappshingel. Ildsted er tilknyttet stålpipeline. Helbeslått pipetopp. Lakkerte ståltakrenner og nedløp.

På denne type boliger er det normalt at det ikke er etablert drenering. Takvann føres ut på terreng. Konstruksjon isolert med mineralull. Kvalitet og tykkelse kan bare avdekkes ved bygningsmessige inngrep, noe som ikke ble utført på befaringdagen. Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av Syversrud Takst AS.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader -TG). For denne eiendommen er det gitt tilstandsgrad TG 2 (bygningdelen har vesentlige avvik) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

* Yttervegger: Det registreres dårlig lufting bak kledningen. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørring av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering. Det er boret mindre hull for lufting av kledningen. Konstruksjonen må observeres over tid slik at metoden for lufting er tilstrekkelig. Panel er avsluttet nærmere terreng enn hva som er anbefalt. Det anbefales at kledningen avsluttes minimum 30 cm over terreng. Det registreres manglende behandling ved endeveden. Hvis endeveden får stå ubeskyttet, trekker treverket til seg fuktighet, selv om de er behandlet på yttersiden. Det anbefales at endeveden mettes med maling eller beis. Det registreres stedvis mindre tørkesprekker i trekledning. Det er ikke registrert bruk av musetting mellom kledning og veggkonstruksjon. Hull som er boret for etablering av lufting er store nok til at mus kan komme inn. En mus kan trenge inn ved åpninger på 6-7 mm. Anbefaler ytterligere undersøkelser. Selve veggkonstruksjon ble ikke inspisert, da det er en lukket konstruksjon. Forøvrig vurderes kledning å kunne ivareta sin tekniske funksjon. Selger opplyser at hullene som er boret i utlektingen blir påført musening denne uke. Selger opplyser at endeved blir mettet med oljebeis denne uke.

* Utstyr på tak: Det er ikke etablert noen snøfanger på taket. Inngangspartiet er overbygget. Har taket ru overflate, som takpapp, shingel eller ru takstein, må det være montert snøfanger hvis takvinkelen er 27 grader eller mer. Ifølge byggetegninger er takvinkelen 33 grader. Utbygger opplyser at snøfangere blir montert over inngangspartiet. Dette forventes utført etter ferieavviklingen, uansett i god tid før snøfall.

* Avløpsrør: Det er ikke påvist at lufting av avløpsanlegget er ført over tak. Lufting av avløpsanlegget med durgventil. Anbefaler ytterligere undersøkelser. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Ingen lekkasjer eller skader ble registrert, generelt anbefales jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser for å sikre god avrenning. Utvendige stikkledninger er ikke vurdert. Ingen opplysninger om problemer med avløpsanlegget. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

* Våtrom: Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. Målt fall fra topp flis ved dør til topp sluk på 30 mm. Ingen synlig tettesjikt ved døråpning. Enkelte flate partier ved gulv. Vindu er plassert i våtsone. Karmlist og foringer på vindu er ikke fuktbestandig. Ingen symptomer på skader ble registrert på befaringdagen. Det opplyses på generelt grunnlag at dusjing direkte på vegg og gulv kan redusere overflatens levetid.

Anbefalte tiltak overflater Vindu og karmfliser bør overflatebehandles med en oljemaling og beskyttes for direkte vannsprut ved dusjing.

Det er ikke gitt tilstandsgrad TG 3 (store eller alvorlige avvik) for 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

* Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag? Ja. Beskrivelse: Easee lader montert på yttervegg ved inngang. Egen kurs i sikringsskap.

* Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: Utvidet trapp ved inngang med ett opptrinn. Utvidet terrasse med tre bord, samt bygd trapp opp på hver side av terrassen og bygget blomsterkasser i ytterhjørnet. Alt beiset med terrassebeis. Beiset hytta med 3-tre strøk oljebeis i 2022. Bygd oppbevaringsbod for ved på sydveggen. Utført i impregnerte materialer, beiset og behandlet. Tretak i Møre Royal. Alt utført som egeninnsats.

Innhold

Hytta er på ett plan + hems og inneholder:

Overbygd inngangsparti med isolert utvendig bod med varmestyring.

1. et: Gang, 3 soverom (hvorav ett benyttet til bod med integrert seng), bad/vaskerom, samt åpen stue og kjøkkenløsning med svært god takhøyde. Fra stuen er det utgang til overbygd terrasse med flott utsikt.

2. et: Lukket hems er innredet med loftstue og sovealkove. Etasjen er ikke godkjent for varig opphold.

Standard

Eksempler på materialvalg:

Gulv: Overflater bestående av fliser og laminat.

Vegg: Overflater bestående av panel.

Tak: Overflater bestående av panel.

Hytta oppleves å være svært godt ivaretatt og har en ypperlig beliggenhet nær skiløype/tursti og med kort avstand til alle fasiliteter i Fulufjellet. Den nydelige og vidstrakte utsikten kan du nyte godt av både inne, på terrasse eller ved bålpanneområdet. Lune plasser for utekos på endevegg og langs sørvegg.

Intervju med selger:

* Strømforbruk?

I 2022 brukte vi 3.093 kwh, i 2023 5.013 kwh og hittil i 2024 har vi brukt 2.615 kwh.

* Hvordan er parkeringsmulighetene?

Gode plass på gårdsplassen, plass til 5-6 biler. Det er også god plass til å snu bilen på

gårdsplassen.

* Når kjøpte dere eiendommen?

Vi overtok eiendommen 24. februar 2022. Samme dag deltok vi på ett-års befaringsammen med utbygger og selger.

* Hva var avgjørende for valget deres?

Vi falt for området, likte at det var stor, eiet tomt og at det ble god avstand mellom hyttene. Utsikt, ro og stillhet, rikt dyreliv, samt at hytta var ny og delikat og hadde gjennomtenkte fargevalg samt at den hadde en veldig god planløsning. Vi hadde vært på hyttejakt lenge og endelig fant vi drømmehytta.

* Hvorfor skal dere flytte?

Vi har kjøpt stor enebolig så nær Hedmarksvidda og friluftsområder at behovet for hytte er endret.

* Hva har dere likt spesielt godt med hytta og kommer til å savne mest?

Hytta er veldig funksjonell og praktisk i bruk. Varmestyring av hytta med app gjør at man alltid kommer til varm hytte. Hems med gjennomlys og mulighet til å ha to soner, alle fasiliteter og god arealutnyttelse. Plasseringa av hytta i terrenget gir oss sol fra morgen til kveld og fri utsikt. Fantastisk soloppgang og -nedgang.

* Hva har dere likt best med området?

Vi har likt ro og fred, «senke-pulsen-område», dyreliv helt inn på verandaen og gjestfriheten i lokalsamfunnet. Gode hyttenaboer og super service fra utbygger.

* Er det noe dere ikke er fornøyd med?

At vi ikke har tid til å bruke hytta enda mer.

* Vinter - vår - sommer og høst. Hvordan er de ulike årstidene i boligen og området?

Alle årstider har sin sjarme, vi har gått på ski på vinteren, gått på truger, gått fotturer inn i Nasjonalparken, spilt Freesbee-golf i alpinbakken og kjørt kjelke. I tillegg er det et område for sykling, kajakk og fiske samt selvsagt alpinkjøring. Hytta fungerer utmerket i alle årstider.

* Til slutt - beskriv boligen med tre ord!

Vanskelig med kun tre ord, men vi sier: Aldeles praktfull hytte.

Innbo og løsøre

Hytta selges møblert foruten løsøre, personlige eiendeler, sofa og to lenestoler med puff i stue. Grå sofa og lenestol kan medfølge hvis ønskelig, kontakt megler for bilde.

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

2022:

- * Bygd ut trapp ved inngangsparti - gjort innramming + laget ett trinn opp.
- * Beiset hytta utvendig med Jotun Dovre. Vasket med Jotun kraftvask, spytt rent, kostet/børstet alt treverk med stålbørste. Beiset tre strøk med oljebeis i Juli/August.
- * Bygd ut terrasse med to bord + laget trapp på begge sider. Bygd blomsterkasse/avlastningsbord på hver side.
- * Laget bokhylle i skråvegg på hems
- * Bygd oppbevaringsbod for ved på sydsiden av hytta
- * Innredet utvendig bod med hyller og oppheng.
- * Laget hyller over sengebrisk i soverom 3* Montert veggglampe over daybed på hems.
- * Ominnredet soverom 1 og remontert kroner og lys
- * Fjernet den provisoriske leveggen på terrasse
- * Ryddet tomten for røtter/stubber og kvist
- * Montert gardiner/gardinoppheng nordvindu stue
- * Festet tilkoblingsrør (luft) vedovn

2024:

- * Festet alle utv. lister på vinduer
- * Montert hylle over dør i utvendig bod
- * Beiset terrassegulv, platting ved inngang og vedbod. Sikret utvendig kum.

Parkering

Biloppstillingsplass for 4.5 biler på egen tomt. El-bil lader på yttervegg.

Forsikringsselskap

Fremtind med polisnr. 26592250

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Energi

Oppvarming

Hytta varmes opp med elektrisitet og vedfyring. Det er gulvvarme ved stue/kjøkken, bad og i gang/entre.

I tillegg er det montert peisvedovn i stuen.

Ved inngangsparti er det montert elbil lader fra Easee, samt utestikk.

Energikarakter

Oransje C

Økonomi

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr 3 462,- for 2024. I disse inngår eiendomsskatt, samt slamavskiller (1 tank). Renovasjon utgjør kr 2 113,- for 2024 og faktureres direkte fra det interkommunale renovasjonsselskapet SØIR. Feie- og tilsynsgebyr faktureres ved tilsyn fra Midt-Hedmark Brann- og Redningsvesen. Det gjøres oppmerksom på at avgiftene normalt justeres/reguleres årlig.

Formuesverdi sekundær

Kr 1 012 500,- per 31/12-2022.

Andre utgifter

* Årlige kostnader til Fulufjellet for 2024:

Vegavgift: kr 3 016,-

Vann: kr 2 370,-

Brøyteavgift for sesongen 2023/2024: kr 4 525,-

Tv/andre felleskostn./adm: kr 2 700,-

Det er mulighet for å fortsette selgers abonnement på WiFi. Dette vil koste ca kr 310,- pr måned.

* Medlemskontingent til velforeningen Storbekåsens Hyttegrend beløper seg til kr 1 300,- per år. Velforeningen består av 20 hytter og har årsmøte. Vedtekter ligger vedlagt i salgsoppgaven. Iht. mottatt revisorberetning viser regnskap for 2023 at hytteforeningen har et positivt årsresultat på kr 36 369,-. Dersom man ønsker tilsendt protokoll fra årsmøte 2024 eller ta kontakt med megler.

I tillegg påløper innbetaling til løypeforeningen på kr. 1.300,- per år. Det gjøres oppmerksom på at avgiftene normalt justeres/reguleres årlig.

* Utover det som er også nevnt under punktet "Offentlige/kommunale avgifter", påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring og innvendig/utvendig vedlikehold.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 9, bruksnummer 774 i Trysil kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

15.10.2020 - Dokumentnr: 3180068 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/huseierforening

28.12.2007 - Dokumentnr: 1071899 - Registrering av grunn. Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:3421 Gnr:9 Bnr:712

01.01.2020 - Dokumentnr: 1275732 - Omnummerering ved kommuneendring. Tidligere: Knr:0428 Gnr:9 Bnr:774

Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble utstedt ferdigattest for fritidsboligen i 2021.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. I byggetegningen er hemsens definert som bruksareal uten nærmere presisering av om dette innebærer hyttas tilleggsdel og/eller hoveddel. Det er ikke kjent med at det er søkt om bruksendring for nevnte areal/rom. Ikke godkjente rømningsvinduer i 2.etasje. Rommene er derfor antatt ikke godkjent for varig opphold (boligens hoveddel), men er likevel inntatt som primærrom/-areal i tilstandsrapport. Avvik beskrevet ovenfor er å anse som lovlighetsmangler. Konsekvenser av lovlighetsmangler er at kommunen for eksempel kan gi pålegg om utbedring/bruksendring. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold. Ett soverom i hovedetasjen er i dag benyttet som bodrom med ekstra gjesteseng.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet privat veg og vann som administreres av Fulufjellet AS. Hytta har vannklosett og lukket tank for vann og avløp. Opplyst om at avløpet med infiltrasjonsanlegg på 4 kubikk som både tar unna gråvann og svartvann. Opplyst at kum tømmes av kommunen ca.hvert 4 år. Det er montert varmekabel i vannledning. Hytta har montert utekran på yttervegg.

Det vil på generelt grunnlag kunne hefte usikkerhet ved private vann- og avløpsanlegg over tid. For eksempel kan spredegrøfter tettes, nye offentlige krav kan gjøre

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

Regulerings og arealplaner

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for HC 5612 i Fulufjellet, fra 2006. Reguleringsformål for eiendommen er fritidsbebyggelse. Eiendommen omfattes også av kommuneplanens arealdel 2014 - 2025, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til fritidsbebyggelse. Hyttfeltet grenser blant annet til LNF-områder (Landbruks-, natur- og friluftsområde).

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut. Hytta er registrert med 1 boenhet.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Ikke relevant for dette salgsobjektet.

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

3 560 000,- (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)

89 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 560 000,00))

108 140,- (Omkostninger totalt)

3 668 140,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 108 140

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.

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til Salgsoppgave

Tilstandsrapport fra takstmann

Egenerklærings skjema

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

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

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 49 000,- for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke innhenting av opplysninger kr. 5 500,-, tilretteleggingsgebyr kr 10 900,-, oppgjørsgjebyr kr 4 250,-, markeds pakke kr. 15 300,- og visninger kr 2 500,- pr stk. Alle beløp er inkl. mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

Oppdragsansvarlig

Inger Anne Stene

Eiendomsmegler

E-post: inger.anne.stene@aktiv.no Tlf: 924 08 140

Aktiv Eiendomsmegling Elverum AS, Storgata 15

2408 Elverum

Tlf: 624 31 420

Salgsoppgavedato

30.07.2024

Velkommen til fjells



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.



Velkommen til vakre Fulufjellet og denne nyere oppførte hytta som er påkostet utover vanlig leveranse. Hytta er oppført i 2021 og ligger flott til i terrenget som gir fine solforhold og nydelig utsikt.



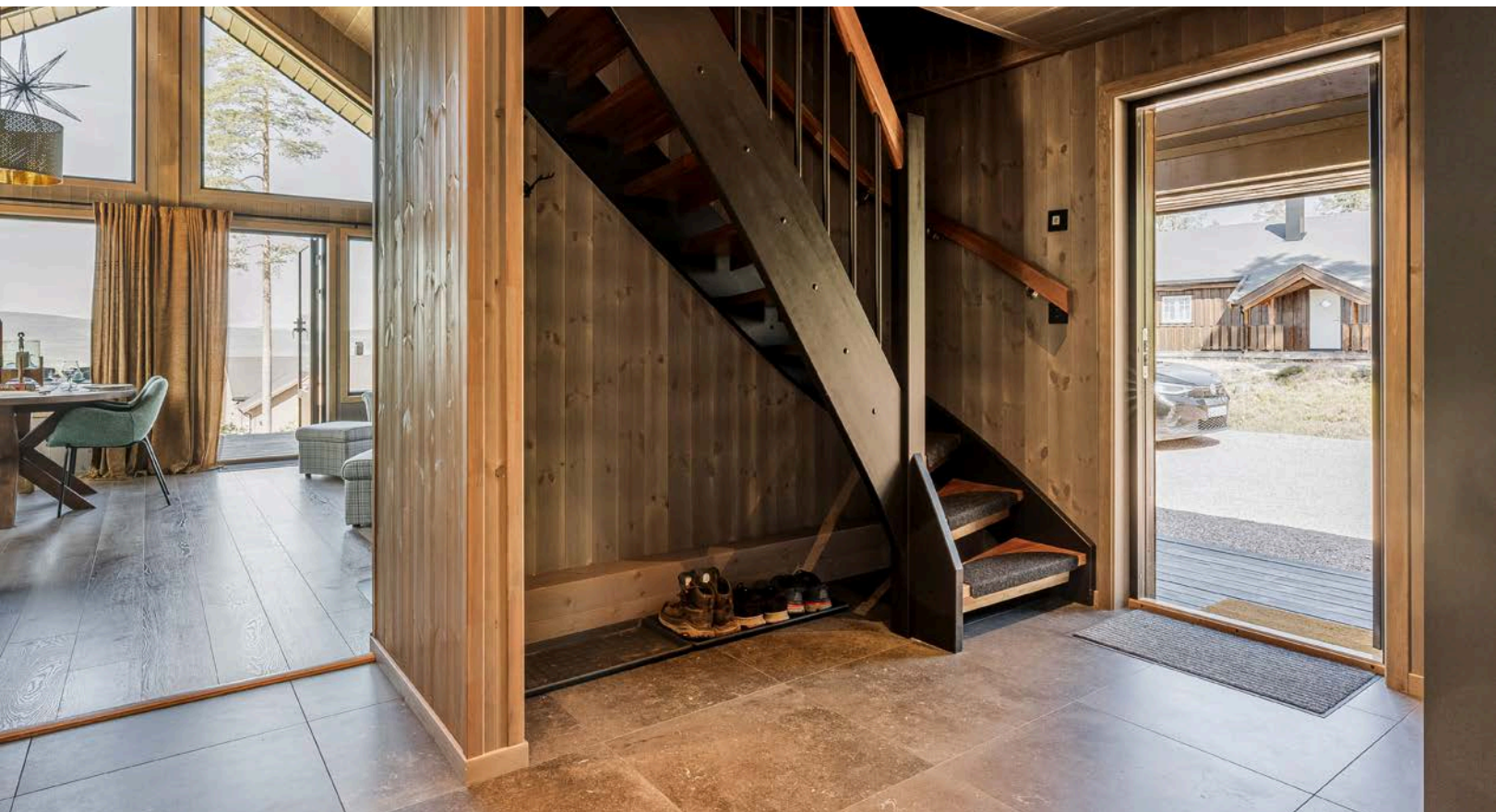
Hele eiendommen fremstår som meget godt ivaretatt og med gode kvaliteter. Hytta ble sist beiset i 2023 og det er utvidet trapp ved inngangsparti, samt utvidet terrassedel.



I gangen er det varme i gulv, downlights i tak og garderobeskap.



Utvendig bod med god oppbevaringsplass



Med en gang du kommer innenfor døren merker du den lune og gode atmosfæren i hytta. Hele hytta har et samtstemt farge- og materialvalg som gir en helhetlig og god følelse.



Den åpne løsningen mellom stue, spisestue og kjøkken kombinert med god takhøyde gir god romfølelse. Merk også hvor samstemte fargevalg hytta har som bidrar til en rolig og god atmosfære



Kjøkkenet er godt plassert for å utnytte areal best mulig. De store vinduene i stuen gir også nydelig innlys og ikke minst en flott utsikt mot natur og nærområder.



Kjøkkenet fra Ikea har slette fronter og gode løsninger for oppbevaring. Merk også den store benkeplaten i heltre med fine arbeidssoner.



Innredningen har integrerte hvitevarer i form av kjøl-/fryseskap, koketopp, stekeovn og vaskemaskin som medfølger i salget
Diss bidrar også til et pent og ryddig preg



Spisebordet er plassert nær kjøkken og deler naturlig inn stue- og kjøkkendel og har god plass til hyggelige sammenkomster med både familie og venner.



Utsikten fra hytta er det ingenting å utsette på! Her er du tett på naturen som endres i takt med årstidene.

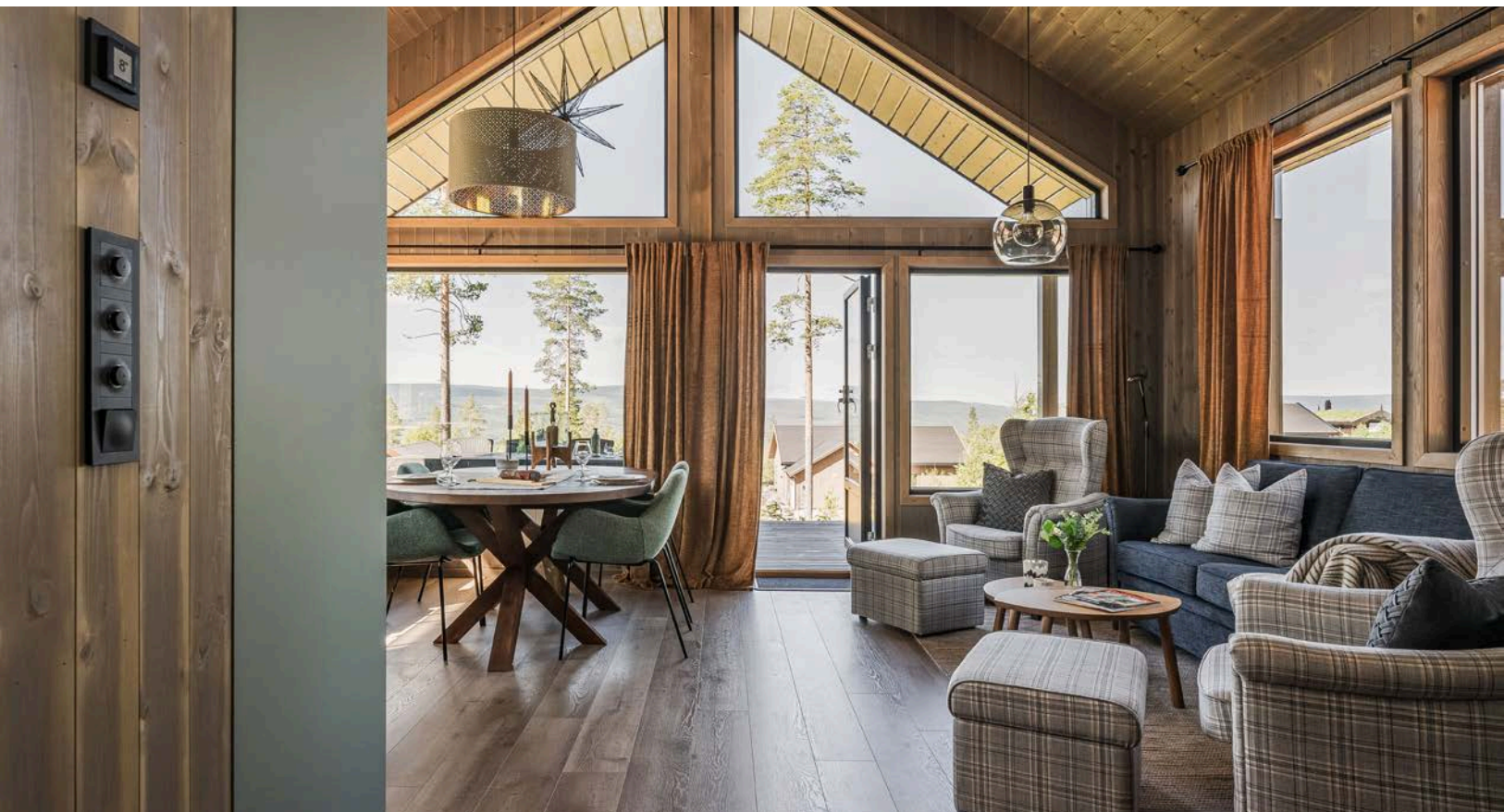


Dagligrommet har høytrykkslaminat på gulv med varme under og det er montert en rentbrennende peisvedovn (Aduro Air 9).



Ei trivelig stue for avslapping og hygge





Den lune og behagelig hytta har flere muligheter for innredning for å tilpasse eget ønske og behov.





I hovedetasjen er det tre soverom - dette er hovedsoverom med dobbeltseng og garderobeløsning med kommode.



Alle rom er utført i samme stil som bidrar til det helhetlig og flotte preget.



Soverom 2 med fastmontert familiekøye.



Alle soverom har adkomst fra gang og ligger tilbaketrukket til fra stue- og kjøkken.



Soverom 3 er i dag benyttet som walk-in/bod. Her er det montert vegghengt gjesteseng som tar lite plass i rommet, samt et smart og oversiktlig hyllesystem.



Den smarte og veggehengte sengen gir ekstra soveplass i hytta



Det flislagte badet har en god atmosfære med farger på interiør og fliser som går i et samstemt, behagelig og moderne preg. Badet har dusjnische, vegghengt wc og en pen innredning med vask på underskap og langskap på vegg.



Badet har varmekabler i gulv og downlights i tak. Merk forøvrig de stilfulle flisene på vegg bak innredning og vask. Vaskemaskin med tørketrommel i sort utførelse medfølger i salget. Dusjnise med glassdører som kan skyves inntil siden.



Hytta har en innredet og lukket hems som i dag er innredet som loftstue og sovealkove med plassbygde senger. Etasjen er ikke godkjent for varig opphold grunnet lav takhøyde og ikke godkjent rømningsvei.





Den overbygde terrassen er nylig utvidet og har god plass for flere sittegrupper. Et herlig sted å tilbringe tid hele året.



Spisebord og benk er laget av selger og følger med i salget.
Her ute er du tett på naturen og har en fri og flott utsikt





Det er kort avstand fra hytta og til alpinksenteret på Fulufjellet som er kjent for sin populære akebakke og familievennlige bakker. I dette området ligger også en freesbe bane og sykkeltraseer.



Nær Fulufjellet renner fiskeelva Ljøra forbi. Her er det også mulighet for kano-/kajakkpadling og det er områder for bading.



Et nysjerrig ekorn på terrassen. Foto privat



Fulufjellet har flotte skiløyper. Foto privat



Stemningsbilde fra vinter. Foto privat

Vedlegg

Fulufjellet hytteområde 86 2425 Ljørdalen

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig

Byggeår: 2020

BRA: 78 m²

BRA-i: 75 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

19

TG-2

4

TG-3

0

TG-IU

2

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate 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.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningsakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningsakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningsakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningsakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningsakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/20535>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningsakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningsakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningsakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Yttervegger

Oppsummering

Det registreres dårlig lufting bak kledningen. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørring av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering. Det er boret mindre hull for lufting av kledningen. Konstruksjonen må observeres over tid slik at metoden for lufting er tilstrekkelig.

Panel er avsluttet nærmere terreng enn hva som er anbefalt. Det anbefales at kledningen avsluttes minimum 30 cm over terreng. Det registreres manglende behandling ved endeveden. Hvis endeveden får stå ubeskyttet, trekker treverket til seg fuktighet, selv om de er behandlet på yttersiden. Det anbefales at endeveden mettes med maling eller beis.

Det registreres stedvis mindre tørkesprekker i trekledning.

Det er ikke registrert bruk av musetting mellom kledning og veggkonstruksjon. Hull som er boret for etablering av lufting er store nok til at mus kan komme inn. En mus kan trenge inn ved åpninger på 6-7 mm. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Selve veggkonstruksjon ble ikke inspisert, da det er en lukket konstruksjon. Forøvrig vurderes kledning å kunne ivareta sin tekniske funksjon.

Selger opplyser at hullene som er boret i utlektingen blir påført musetting denne uke. Selger opplyser at endeved blir mettet med oljebeis denne uke.

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket. Inngangspartiet er overbygget.

Har taket ru overflate, som takpapp, shingel eller ru takstein, må det være montert snøfanger hvis takvinkelen er 27 grader eller mer. Ifølge byggetegninger er takvinkelen 33 grader.

Utbygger opplyser at snøfangere blir montert over inngangspartiet. Dette forventes utført etter ferieavviklingen, uansett i god tid før snøfall.

Avløpsrør

Oppsummering

Det er ikke påvist at lufting av avløpsanlegget er ført over tak. Lufting av avløpsanlegget med durgoventil. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Ingen lekkasjer eller skader ble registrert, generelt anbefales jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser for å sikre god avrenning. Utvendige stikkledninger er ikke vurdert. Ingen opplysninger om problemer med avløpsanlegget.

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Våtrom

Oppsummering av overflater

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. Målt fall fra topp flis ved dør til topp sluk på 30 mm. Ingen synlig tettesjikt ved døråpning. Enkelte flate partier ved gulv.

Vindu er plassert i våtsone. Karmlist og foringer på vindu er ikke fuktbestandig.

Ingen symptomer på skader ble registrert på befaringdagen.

Det opplyses på generelt grunnlag at dusjing direkte på vegg og gulv kan redusere overflatens levetid.

Anbefalte tiltak overflater

Vindu og karmister bør overflatebehandles med en oljemaling og beskyttes for direkte vannsprut ved dusjing.

Bygningsdeler med TG-IU

Drenering

Oppsummering

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Når golvkonstruksjonen i sin helhet ligger over terrengnivå og er plassert på en sprengsteinsfylling eller andre drenerende masser, er det som regel ikke nødvendig å bruke drensledning.

Våtrom

Oppsummering av fukt

TGIU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone.

Kjøkkeninnredning montert på delevegg mot våtsone.

Ingen tegn til fuktproblematikk ved baderommet eller tilstøtende bygningsmasse som kan settes i sammenheng med rommets funksjoner.

Lovlighet

Vær oppmerksom på!

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslysforhold (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m³) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor).

Takhøyden måles til ca 2,11 ved stue/sovealkove i 2.etasje. Det er ikke etablert tilfredsstillende rømningsvei fra etasjen.

For å oppfylle lovkravene skal redningsåpningen ha en fri høyde og bredde på minimum 1,5 meter til sammen. I tillegg er det krav om at fri høyden skal være minimum 0,6m og fri bredden minimum 0,5m for at det er mulig for en fullvoksen person at komme ut av vinduet. Vinduet kan dessuten som maksimum plasseres 1.2 meter over gulvet og være innadslående. Vinduer tilfredsstillende ikke krav til rømning etter overnevnte krav.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
9.7.2024

Rapportdato
18.7.2024

Hjemmelshavere

Navn: Arnt Roger Høyby
Navn: Helen Helseth

Tilstede ved inspeksjon: Nei
Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Ja

Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: Vegard Syversrud Telefon: 41544653
Firma: Syversrud Takst AS Epost: Vegard@syversrudtakst.no
Adresse: Forstmester mejdells veg 32A,
2407 Elverum



Om bygnings sakkyndig:

Utdannet elektriker og takstmann med over 10 års erfaring i ulike roller i byggebransjen.

Egne premisser:

Tilstandsrapporten er utført for å avdekke feil eller mangler ved boligen med utgangspunkt i utvalgte bygningsdeler. El-installasjoner er ikke vurdert utover enkle visuelle vurderinger da dette krever spesialkompetanse. Rørinstallasjoner er ikke vurdert utover å sjekke for aktive lekkasjer og enkle visuelle vurderinger da dette krever spesialkompetanse. Pipe og ildsted er ikke vurdert utover enkle visuelle vurderinger da dette krever spesialkompetanse.

Informasjon om boligen

Adresse: Fulufjellet hytteområde 86, 2425 Ljørdalen

Kommunenr:	3421	Gårdsnr:	9	Bruksnr:	774	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: 2020 - Opplyst oppført 2020/2021
Boligtype: Fritidsbolig

Generell beskrivelse av boligen:

BYGGEMÅTE

Byggegroppen er antatt oppkultet med tilkjørte steinmasser. Antatt at boligen er fundamentert med støpte såler til fast byggegrunn. Støpt plate på mark og grunnmur med ringmurselementer. Antatt isolert under betonggulv og utførelse med fuktsperre mot grunnen. Etasjeskille er et trebjelkelag. Yttervegger av trekonstruksjoner, bindingsverk isolert med mineralull og utvendig kledd med stående trepanel. Saltakkonstruksjon i tre teknet med pappshingel. Ildsted er tilknyttet stålpipe. Helbeslått pipetopp. Lakkerte ståltakrenner og nedløp. På denne type boliger er det normalt at det ikke er etablert drenering. Takvann føres ut på terreng.

Konstruksjon isolert med mineralull. Kvalitet og tykkelse kan bare avdekkes ved bygningsmessige inngrep, noe som ikke ble utført på befaringsdagen.

TOMT

Selveier tomt på ca 1 502,6 m2. Tomtestørrelsen må verifiseres. Delvis skrånet tomt med flate partier. Gruset innkjøring og oppstillingsplass. Hytteeiendommen ligger ved Fulufjellet nasjonalpark i Ljørdalen i Trysil kommune. Nyetablert hyttefelt i lavfjellområde. Solrik beliggenhet med fin utsikt, hytte med veranda orientert mot vest. Eiendommen er tilknyttet vannforsyning. Eiendommen er tilknyttet privat avløp.

PARKERING

Parkering på oppstillingsplass.

EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Gulv: Overflater bestående av fliser og laminat.

Vegg: Overflater bestående av panel.

Tak: Overflater bestående av panel.

OPPVARMING

Oppvarming med strøm og ved. Varmekabler i baderomsgulv og i entré. Varme i gulv i stue/kjøkken.

RADON

Det er ikke foretatt radonmålinger. Eiendommen ligger i et område med moderat til lav radonaktivitet i flg. radonkart. Det bør gjennomføres radonmålinger. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

SLOKKEUTSTYR OG RØYKVARSLER

Håndslukker og røykmelder etablert.

Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Eieren skal sørge for at røykvarslere og manuelt slokkeutstyr i boliger og fritidsboliger blir kontrollert ved funksjonsprøve eller ettersyn i samsvar med leverandørens anvisninger, og at de vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER

Det refereres ofte til forventede intervaller for vedlikehold og utskifting av materialer, komponenter og bygningsdeler, utarbeidet på grunnlag av Byggforskeren Byggforvaltning av februar 2010, 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Normal forventet brukstid er angitt generelt og i et intervall mellom høy og lav forventet brukstid avhengig av utførelse og bruk.

Betragtningene er generelle og angir gjennomsnittlig normal brukstid basert på et begrenset grunnlag og må derfor brukes kritisk.

I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har:

- Gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 10/20/30 år.
- Vegger i våtrom med keramiske fliser direkte på membran, lettvegg, en forventet tid for utskifting på Kort/middels/lang - 10/15/20 år. - Vinduer en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/40/60 år.
- Tredører/aluminiumsdører en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/30/40 år.
- Drenering en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/40/60 år.
- Murte vegger en forventet tid for reparasjon: Kort/middels/lang - 20/40/60 år.
- Trekledning en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 40/50/60 år.
- Asfalt takbelegg/folie en forventet tid for fjerne begroing på: Kort/middels/lang - 5/10/15 år.
- Asfalt takbelegg en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/25/30 år.
- Vindskier, isbord, vannbord, utstikk i raft- og gavl m.m. en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 15/20/25 år.
- Utvendige beslag en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/25/30 år.
- Takrenner og nedløp en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/25/30 år.

I følge NBI "Levetid for sanitærinnstallasjoner i boliger" blad 700.330 har: - Pex rør: 25-75 år.

- Vannrør av kobber: 25-50 år.
- Avløpsledning av plast: 25-75 år.
- Sluk av plast: 25-75 år
- Tappeamaturer: 10-25 år.
- Vasker, servanter, klosett: 30-50 år.
- Varmtvannbereder: 15-30 år.

Generelt: Forventet levetid avhenger bruk, kvalitet og vedlikehold.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Fritidsbolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	66	63	3	0	23
2. etasje	12	12	0	0	0
Totalt m²	78	75	3	0	23

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
2. etasje	34	12	22
Totalt m²	34	12	22

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	66	63	3	Entre/gang, 2 soverom, omkleddingsrom, stue/kjøkken/spisestue og bad/vaskerom.	Utvendig bod
2. etasje	12	12	0	Tv-stue/sovealkove.	
Totalt m²	78	75	3		

Kommentar til arealberegning

På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet.

Deler av arealet i 2.etasje er ikke målbart pga lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal)

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av drenering

TG-IU

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Når golvkonstruksjonen i sin helhet ligger over terrengnivå og er plassert på en sprengsteinsfylling eller andre drenerende masser, er det som regel ikke nødvendig å bruke drenering.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur

Plate på mark

Boligen er oppført med prefabrikkerte ringmurselementer og støpt plate på mark.

Nedgravd fundament er ikke synlig for inspeksjon.

Type byggegrunn

Ukjent byggegrunn

Grunnforholdene er ikke dokumentert.

Er det påvist sprekker/riss eller skader?

Nei

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-1

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

Visuell undersøkelse av grunnmur viser ingen tegn til sprekker eller skader på utsiden av plate på mark.

6.3 Balkong, terrasse, platting



Viser plattung ved inngangsparti.



Viser delvis overbygget terrasse vendt mot sør/vest.

Type	Terrasse
Adkomst til delvis overbygget terrasse fra stue. Fundamentert på støpte fundamenter. Impregnerte gulvkonstruksjoner. Areal på ca. 20 m2 ved stue.	
Plattung ved inngang. Ukjent fundamentering. Utført med terrassebord. Areal på ca. 3m2.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, plattung

TG-1

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

Ingen vesentlige avvik eller skader ble registrert.

6.4 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer i tre med 2-lags isolerglass, produksjonsår 2020.	
Malt ytterdør med glassfelt, produksjonsår 2020.	
Malt ytterdør med adkomst til teknisk rom.	
Terrassedør med 2-lags isolerglass, produksjonsår 2020.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Ingen vesentlige avvik eller skader ble registrert.	
Det registreres et avvik ved en omramming hvor økt avstand til vannbrett anbefales mot øst.	

6.5 Yttervegger



Det er etablert lufting av kledning via hull i etterkant. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Type fasade	Stående kledning
Yttervegger av trekonstruksjoner, bindingsverk isolert med mineralull og utvendig kledd med stående trepanel.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Opplyst overflatebehandlet. Etablert lufting.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja

Oppsummering av yttervegger**TG-2**

Det registreres dårlig lufting bak kledningen. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørring av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering. Det er boret mindre hull for lufting av kledningen. Konstruksjonen må observeres over tid slik at metoden for lufting er tilstrekkelig.

Panel er avsluttet nærmere terreng enn hva som er anbefalt. Det anbefales at kledningen avsluttes minimum 30 cm over terreng. Det registreres manglende behandling ved endeveden. Hvis endeveden får stå ubeskyttet, trekker treverket til seg fuktighet, selv om de er behandlet på yttersiden. Det anbefales at endeveden mettes med maling eller beis.

Det registreres stedvis mindre tørkesprekker i trekledning.

Det er ikke registrert bruk av musetting mellom kledning og veggkonstruksjon. Hull som er boret for etablering av lufting er store nok til at mus kan komme inn. En mus kan trenge inn ved åpninger på 6-7 mm. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Selve veggkonstruksjon ble ikke inspisert, da det er en lukket konstruksjon. Forøvrig vurderes kledning å kunne ivareta sin tekniske funksjon.

Selger opplyser at hullene som er boret i utlektingen blir påført musening denne uke. Selger opplyser at endeved blir mettet med oljebeis denne uke.

6.6 Renner og nedløp

Type	Metall
Takrenner, nedløp og beslag av metall.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	TG-1
Ingen vesentlige avvik eller skader ble registrert.	
Det anbefales at det etableres drenerør ved utkast slik at takvann føres bort fra grunnmur.	

6.7 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Saltakkonstruksjon med tretaksperrer, fritt opplagt over yttervegger, delevegger og limtrekonstruksjoner. Lukket konstruksjon.	
Overbygget takkonstruksjon over inngang. Understøttet med tresøyle.	
Overbygget takkonstruksjon over veranda. Lukket og kledd takkonstruksjon. Understøttet med tresøyler.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei

Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet? Nei

Oppsummering av takkonstruksjon

TG-1

Takkonstruksjonen fremstår i normalt god stand, det ble ikke registrert vesentlige nedbøyninger eller svekkelser.

6.8 Takteking

Type tekking Pappshingel

Saltak takkonstruksjon tekket med pappshingel.

Inspisert fra Fra bakken

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater? Nei

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer? Nei

Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Nei

Oppsummering av takteking

TG-1

Ingen vesentlige avvik eller skader ble registrert.

6.9 Utstyr på tak



Viser pipebeslag og adkomst for feier.

Er det krav til snøfanger? Ja

Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger? Ja

Er det krav til stige for adkomst feier? Ja

Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige? Nei

Oppsummering av utstyr på tak

TG-2

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket. Inngangspartiet er overbygget.

Har taket ru overflate, som takpapp, shingel eller ru takstein, må det være montert snøfanger hvis takvinkelen er 27 grader eller mer. Ifølge byggetegninger er takvinkelen 33 grader.

Utbygger opplyser at snøfangerne blir montert over inngangspartiet. Dette forventes utført etter ferieavviklingen, uansett i god tid før snøfall.

6.10 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Etasjeskille er et trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.	

6.11 Ildsted/Skorstein



Viser ildsted montert i stue.

Type pipe	Stål
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis
Rentbrennende peisovn i stue. Tilluft via veggventil i yttervegg. Gnistsikring utført med metallplate under ildsted.	
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-1
Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa.	
Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedr. vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feiveesen.	

6.12 Kjøkken



Viser kjøkkeninnredning og hvitevarer.

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin? Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? Nei

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Kjøkkeninnredning med slette fronter. Heltre benkeplater. Over og underskap. Rustfri kum med avrenningsfelt, 1-greps blandebatteri og med avstengning for oppvaskmaskin. Vannstoppeventil etablert (krav fra 2010). Integriert kjø- og fryseskap, oppvaskmaskin, stekovn og platetopp. Komfyrvakt etablert (krav fra 2010). Ventilator med mekanisk vifte. Mindre justeringsbehov ved enkelte fronter.

Innredningen vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner.

Avtrekk

Type avtrekk Mekanisk

Kjøkkenventilator med mekanisk vifte.

Er det registrert avvik på avtrekk? Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Avtrekk funksjonstestet med tilfredsstillende avtrekksfunksjon.



Viser vann og avløpsinstallasjoner under kum.

6.13 Lovlighet



Viser brannvarsling i 2.etasje

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? Ikke kontrollert

Byggemeldte tegninger er ikke fremvist. Lovlighet kan derfor ikke kontrolleres.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)? Nei

Godkjente byggetegninger er ikke fremlagt. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? Ikke kontrollert

Ikke fremlagt og derfor ikke kontrollert.



Viser brannslukningsapparat i bod.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?

Ja

Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslysforhold (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m³) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor).

Takhøyden måles til ca 2,11 ved stue/sovealkove i 2.etasje. Det er ikke etablert tilfredsstillende rømningsvei fra etasjen.

For å oppfylle lovkravene skal redningsåpningen ha en fri høyde og bredde på minimum 1,5 meter til sammen. I tillegg er det krav om at fri høyden skal være minimum 0,6m og fri bredden minimum 0,5m for at det er mulig for en fullvoksen person at komme ut av vinduet. Vinduet kan dessuten som maksimum plasseres 1.2 meter over gulvet og være innadslående. Vinduer tilfredsstiller ikke krav til rømning etter overnevnte krav.

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?

Nei

6.14 Trapp



Viser trapp mellom 1 og 2.etasje.

Beskrivelse

Innvendig trapp er en åpen tretrapp. Utført med rekkverk og håndløper.

Er det manglende rekkverk?

Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm?

Nei

Er åpninger i rekkverk over 10cm?

Nei

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?

Nei

Mangler håndløper i trappeløp?

Nei

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av trapp

TG-1

Ingen vesentlige avvik eller skader ble registrert.

6.15 Avløpsrør



Viser bryter for varmekabler på vanninntak og bryter for kloaktank plassert i bod.



Viser durgventil i utvendig bod.

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ja
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør

TG-2

Det er ikke påvist at lufting av avløpsanlegget er ført over tak. Lufting av avløpsanlegget med durgventil. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Ingen lekkasjer eller skader ble registrert, generelt anbefales jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser for å sikre god avrenning. Utvendige stikkledninger er ikke vurdert. Ingen opplysninger om problemer med avløpsanlegget.

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

6.16 Vannledninger



Viser utekran mot øst.



Viser vanninntak, trykkmåler og hovedstoppekran plassert i bod.

Type anlegg Kobber, Rør i rør system

Vannrør med rør i rør system fra fordelerskap plassert i utvendig bod og frem til sanitærinstallasjoner på badetrom og kjøkken.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ukjent

Er det etablert fordelerskap? Ja

Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap? Nei

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Nei

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens? Nei

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør? Nei

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig? Nei

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran? Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran? Nei

Oppsummering av vannledninger

TG-1

Ingen lekkasjer eller skader ble registrert, generelt anbefales regelmessig testing av hovedstoppekran for å kontrollere at den stenger ved en eventuell lekkasje.

Hovedstoppekran anbefales merket for god oversikt. Utvendige stikkledninger er ikke vurdert. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.



Vannrør med rør i rør system fra fordelerskap plassert i utvendig bod og frem til sanitærinstallasjoner på badetrom og kjøkken.

6.17 Elektrisk



Viser inntakskap, easee elbillader og utestikk.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år

Nei

Type sikringer

Automatsikringer

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?

Nei

Er det manglende kursfortegnelse?

Nei

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?

Nei

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?

Nei

Er kabler tilstrekkelig festet?

Nei

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?

Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?

Nei

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?

Nei



Viser innfelt sikringskap med ekom del.

Oppsummering av elektrisk

TG-1

Ingen opplysninger fra hjemmelshaver om problemer med det elektriske anlegget.

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 øtilsyn) 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.

Mutter på skapmuffe er defekt. Det registreres manglende tetning i ekom skap. Anbefaler ytterligere undersøkelser.



Viser kursfortegnelse.

6.18 Varmtvannsbereder



Viser teknisk data på bereder.

Plassering bereder

Bod

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

Antatt 2020



Viser bereder plassert i bod med utvendig adkomst.

Størrelse	
190	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1
Ingen vesentlige avvik eller skader ble registrert.	

6.19 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Frisk tilluft blir tilført gjennom veggventiler og/eller gjennom aktiv lufting med vinduer/dører. Brukt luft suges ut mekanisk. Mekanisk vifte på bad, avtrekk ført ut mot fri. Kjøkkenventilator med mekanisk vifte, avtrekk ført ut mot fri.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

6.20 Våtrom



Viser sluk i dusjsonen.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg. Himling med panel. Downlights i himling. Varmekabler i gulv.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei



Viser toalett med innebygget sistene og dusjsone.

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? Nei

Er det registrert knirk i gulvet? Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-2

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. Målt fall fra topp flis ved dør til topp sluk på 30 mm. Ingen synlig tettesjikt ved døråpning. Enkelte flate partier ved gulv.

Vindu er plassert i våtsone. Karmlist og foringer på vindu er ikke fuktbestandig.

Ingen symptomer på skader ble registrert på befaringdagen.

Det opplyses på generelt grunnlag at dusjing direkte på vegg og gulv kan redusere overflatens levetid.

Anbefalte tiltak overflater

Vindu og karmlister bør overflatebehandles med en oljemaling og beskyttes for direkte vannsprut ved dusjing.



Viser baderomsinnredning og opplegg for vaskemaskin.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? Nei

Type sluk Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk? Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger? Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-1

Hele klemringen er ikke synlig for inspeksjon pga flislim. Synlig slukmansjett under klemring.

Ingen symptomer på skader ble registrert på befaringdagen.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Viktig å merke seg at membraner har en naturlig aldringsprosess og levetid. Dette kan også variere ut fra type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelse.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Bad/vaskerom med servant, baderomsinnredning, glassdører, vegghengt toalett, vegghengt dusj, opplegg for vaskemaskin og ettgreps blandebatteri

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Sanitær vurderes å fungere som tiltenkt.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk funksjonstestet med tilfredsstillende avtrekksfunksjon.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-IU
<p>TGIU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone.</p> <p>Kjøkkeninnredning montert på delevveg mot våtsone.</p> <p>Ingen tegn til fuktproblematikk ved baderommet eller tilstøtende bygningsmasse som kan settes i sammenheng med rommets funksjoner.</p>	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter.	

6.21 Øvrig: Innvendige overflater

Beskrivelse
<p>EKSEMPLER PÅ OVERFLATER</p> <p>Gulv: Overflater bestående av fliser og laminat.</p> <p>Vegg: Overflater bestående av panel.</p> <p>Tak: Overflater bestående av panel</p>

Det registreres sår og hakk på vegger ved trappeoppgang. Stedvis mindre glipper i skjøter ved gulv. Boligen er besikket møblert, alle flater var ikke tilgjengelige. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Pga mye løsøre og gjenstander i bod med utvendig adkomst var ikke alle flater tilgjengelige. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

6.22 Krypkjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.23 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.24 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.25 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Elverum	
Oppdragsnr.	
1211240309	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Helen Helseth	Arnt Roger Høyby
Gateadresse	
Fulufjellet hytteområde 86	
Poststed	Postnr
LJØRDALEN	2425
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	5
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Framtind
Polise/avtalnr.	26592250

Document reference: 1211240309

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: HH, ARH

1

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

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

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1211240309

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Helen Helseth	8dd70f03a7f6c8475ebcbfaf cf6f6f2f3eb3a324	08.07.2024 15:07:42 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Arnt Roger Høiby	db974135558c450d0d0cbe 4b89b4e9ca3005df88	08.07.2024 15:05:29 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1211240309

- 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>

Vedtekter for Storbekkåsen Hyttegrend

§1. FORMÅL

Foreningen skal ha som formål å ivareta felles interesser og rettigheter i området, samt være kontaktledd mot grunneiere, myndigheter og andre interessenter for i varetakelse av fellesskapets ønsker for området.

§2. Årsmøte

Årsmøtet er hytteforeningens øverste organ. Medlemmer av hytteforeningen er samtlige hytteeiere i Storbekkåsen Hyttegrend. Rett og plikt til medlemskap i Storbekkåsen Hyttegrend har alle som eier tomt i Fulufjellet hyttegrend, fra og med tomt nr 61 til og med tomt nr. 140.

2.1 Eksterne foreninger kan aldri overstyre Årsmøtet, og kan slik ikke pålegge hytteforeningen utgifter Årsmøtet er uenig i.

2.2 Ordinært årsmøte avholdes hvert år lørdag etter langfredag i påsken. Innkalling finner sted med minst 1 mnd. varsel. Saker som ønskes behandlet på årsmøte skal innleveres til styret innen 14 dager før årsmøte avholdes.

2.3 Alle hytteeiere har rett til å møte på årsmøtet. En hytteeier kan møte ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig og datert, den skal angi om den gjelder for ett bestemt møte, eller om den er generell. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

2.4 Styret har plikt til å være til stede på årsmøtet med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

2.5 Ordinært årsmøte skal hvert år behandle:

1. Styrets beretning

2. Regnskap

3. Budsjett inkl. fastsettelse av kontingent. Nyoppførte hytter skal første året betale kr 2000,- som andel til egenkapital.

4. Handlingsplan / oppgaver for neste periode

5. Valg av styre

6. Valg av revisor

7. Valg av valgkomité.

2.6 Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall blant fremmøtte medlemmer, med unntak av vedtektsendringer som krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer og at minst 50% av foreningens medlemmer er representert.

2.7 Det er anledning til å stille med stedfortreder eller avgi fullmakt. Ved bruk av stedfortreder eller fullmakt skal dette være skriftlig og forevises årsmøtet før start. Det skal også klart fremgå hvem en representerer under møte.

§3. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte avholdes når styret finner det nødvendig, eller når minst ti hytteeiere krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

§4. Styret

4.1 Styret består av 5 medlemmer (leder, kasserer og 3medlemmer) og et varamedlem. Styret velges med alminnelig flertall av årsmøtet. Foruten leder og kasserer konkret valgt på årsmøtet, besørger styret selv nødvendig konstituering og fordeling av relevante oppgaver.

Navn med kontaktinfo og oppgaver fordelt blant styremedlemmene tas med i referatet fra årsmøtet som distribueres medlemmene i foreningen.

Styremedlemmene kan med fordel tilhøre geografisk ulike deler av hyttefeltet.

4.2 Styrets medlemmer velges for 2 år av gangen.

4.3 Det er kun leder kan signere for hytteforeningen, og som kan forplikte hytteforeningen økonomisk. Leder og kasserer har signatur og prokura rett for foreningen.

§5. Styrets oppgaver

5.1 Styret skal kalle inn til Årsmøtet i hytteforeningen. Styret skal også,

- (1) dersom styret ser behov for det, eller
- (2) dersom minst ti hytteeiere krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.
- kalle inn til ekstraordinært Årsmøte.

5.2 Styret skal sørge for at det for Årsmøte og eventuelt ekstraordinært Årsmøte skrives og distribueres møtereferat til alle medlemmene.

5.3 Styret skal forestå den daglige forvaltning av foreningen i henhold til vedtekter og vedtak i årsmøte.

5.4 Styret skal sørge for regnskapsførsel i henhold til den til enhver tid gjeldende regnskapslov, og sørge for at regnskapet blir revidert av den revisor som er valgt i årsmøtet. Det skal føres referat fra årsmøte og styremøter.

5.5 Styret kan ikke forplikte medlemmene utover vedtak fattet av Årsmøtet og det vedtatte budsjett.

5.6 Styrets øvrige oppgaver konsentreres om følgende temaer:

- a) Uttalelser rundt utbygging/utvikling i nærområdet, kommunal- og nærings utvikling i området, reguleringsplaner, fortetting o.l
- b) Veger, snøbrøyting og vedlikehold
- c) Øvrig infrastruktur; vann, avløp, el.kraft, kommunikasjon (IT, Radio/TV)
- d) Turstier og løyper, videreutvikling av muligheter og tilrettelegging i medlemmenes interesse, som vedtatt i Årsmøtet.

Sist revidert på Årsmøtet for 2016 avholdt 15.04.2017

Nabolagsprofil

Fulufjellet hytteområde 86

Høyde over havet

600 m



Offentlig transport

Storfossvegen Linje 835	7 min	5.2 km
Ljørdalen Linje 835	8 min	5.7 km

Avstand til byer

Elverum	1 t 29 min
Hamar	1 t 57 min
Oslo	3 t 11 min

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 34 m



Alpin

- Fulufjellet Alpinsenter
- Avstand til nærmeste bakke: 400 m
- Skitrek i anlegget: 2



Aktiviteter

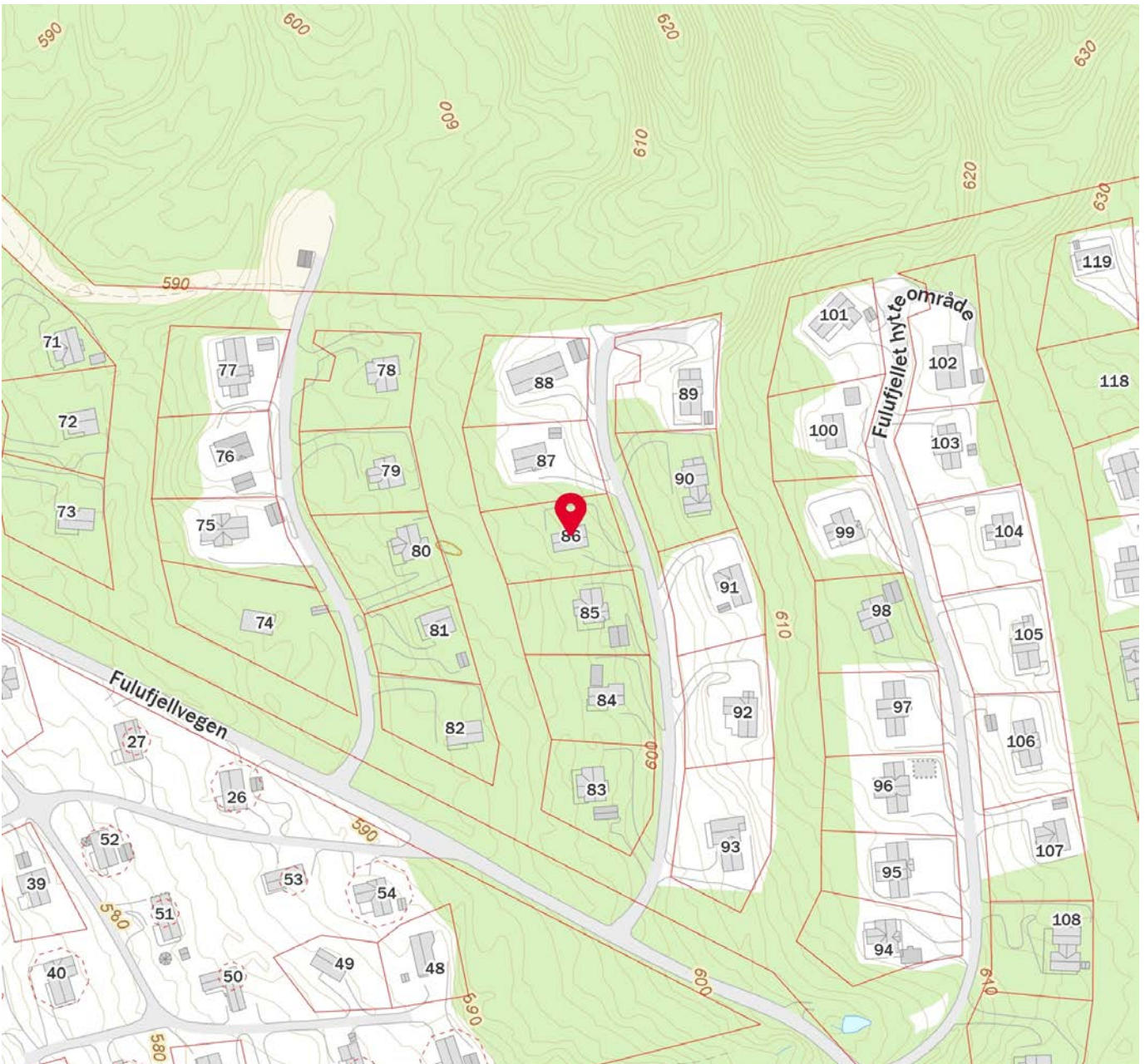
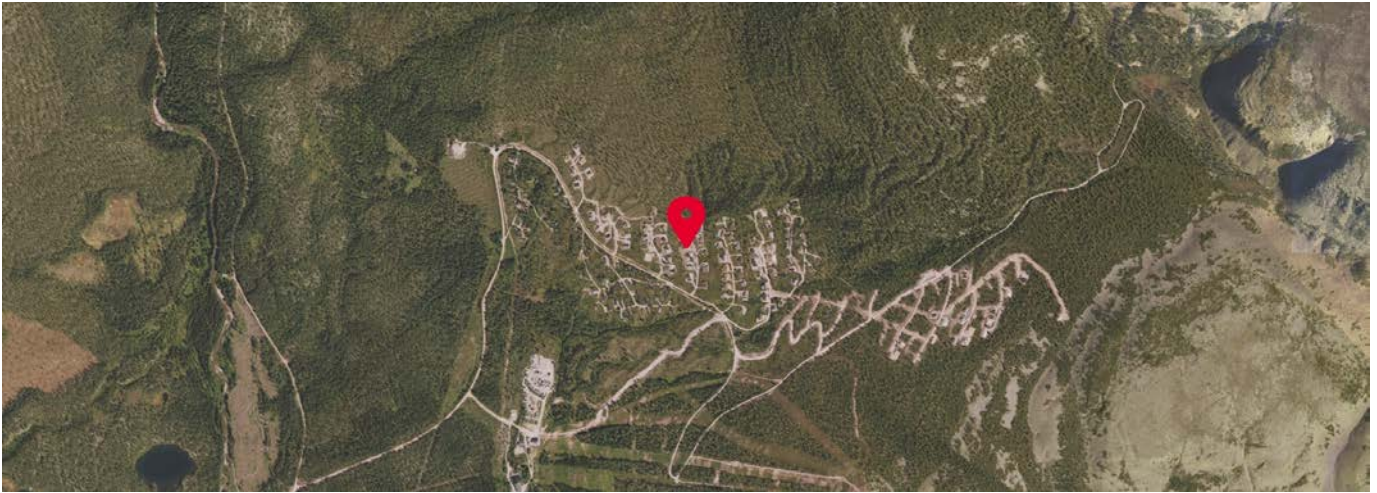
Fulufjellet Alpinsenter	4 min
Turistbua Ljørdalen	8 min

Sport

Ljørdalen fotballbane 1 Fotball	7 min	5.4 km
Ljørdalen skole Ballspill	9 min	6.2 km

Dagligvare

Coop Marked Ljørdalen Post i butikk, PostNord	8 min	5.8 km
Nærbutikken Østby	27 min	





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 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.



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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 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


Retts 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 eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Fulufjellet hytteområde 86
2425 LJØRDALEN**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Inger Anne Stene**Oppdragsnummer:** 1211240309**Telefon:** 924 08 140
E-post: inger.anne.stene@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

30.07.2024

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