



aktiv.

Storfossvegen 41, 2425 LJØRDALEN

**Pen, oppusset og svært trivelig
fritidsleilighet i hjertet av
Ljørdalen. Kort vei til Ljøra,
skiløyper og alpinbakke!**



Eiendomsmegler

Åste Christine Gjermunds

Mobil 941 78 482

E-post aste.gjermunds@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Elverum

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 300 000,-
Omkostn.: Kr 32 500,-
Total ink omk.: Kr 1 332 500,-
Felleskostn.: Kr 2 090,-
Selger: Bjørn Erik Carlson

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1980
BRA-i/BRA Total: 52/54 m²
Tomtstr.: 24760 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 9, bnr. 633
Snr. 13

Oppdragsnr.: 1211240115

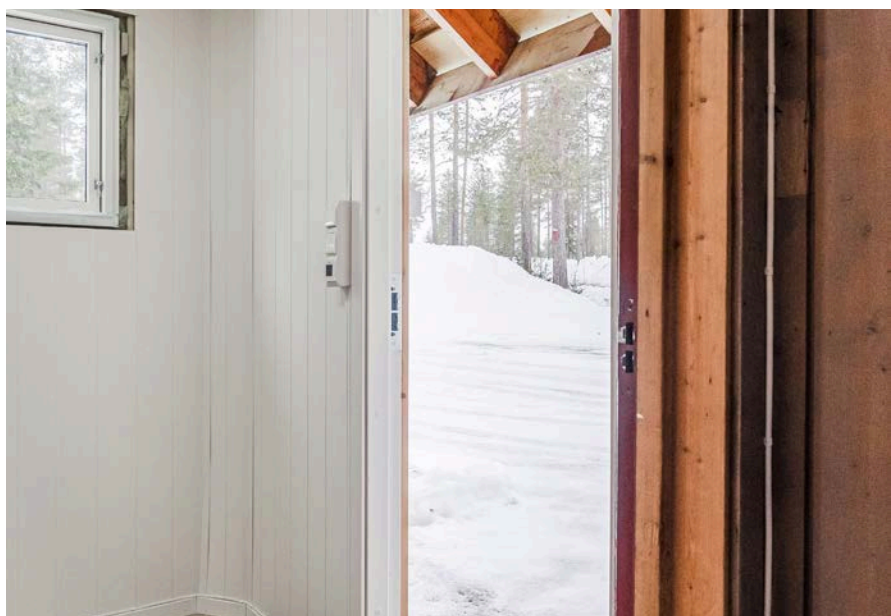
Pen, oppusset og svært trivelig fritidsleilighet i hjertet av Ljørdalen. Nydelige friluftsområder!

Velkommen til Ljørdalen og Storfossvegen 41!

En svært trivelig fritidsleilighet med gode fasiliteter og fin standard. Her kan du feriere i et veletablert fritidsområde som 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. I Trysil kommune kan du på ett fiskekort, fiske i mer enn 120 vann i både Trysil- og Ljøravassdraget!

Vinterstid er det langrennsløyper like i nærheten, og en kort kjøretur unna ligger Fulufjellet som er et familievennlig alpinanlegg med en av Norges lengste akebakker og har 9 nedfarter med flere vanskelighetsgrader. I sentrum starter snøscooterleden, som kan følges mot f.eks. Sverige.

Velkommen!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	21
Tilstandsrapport	38
Egenerklæring	62
Nabolagsprofil	78
Budskjema	87

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 52 m²

BRA - e: 2 m²

BRA totalt: 54 m²

TBA: 14 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 43 m²

BRA-e: 2 m²

2. etasje

BRA-i: 9 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

14 m² Andel av terrasse vendt mot sørvest, som deles med tilstøtende nabo.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

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

Deler av areal i 2. etasje/ hems var ikke målbart på grunn av takhøyde under 1900 mm.

Totalt gulvareal i 2. etasje/ hems ble målt til ca. 18 m².

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

24760,9 m²

Tomtebeskrivelse

Felles, festet tomt for eierseksjonssameiet. Fellesarealer er opparbeidet med gressplen, diverse beplantning og grusede internveger og parkeringsarealer.

Dersom transport av festekontrakt krever godkjennelse fra bortfester, er det en forutsetning for salget at bortfester gir godkjennelse.

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

Beliggenhet

Eiendommen ligger fint til i hjertet av Ljørdalen, med elva Ljøra som omtrent nærmeste nabo, og med kort avstand til Fulufjellet med både alpinanlegg og flotte fjellområder. Rett ved hytteområdet finner du også oppkjørte skiløyper på vinterstid.

Her kan du feriere i et veletablert fritidsområde som ligger ved foten av Fulufjellet nasjonalpark, som strekker seg over grensa og inn i Sverige. Området er kjent for sitt rikholdige dyreliv med gode jakt- og fiskemuligheter, samt runde og vennlige fjellområder som omkranser elva Ljøra. Høyeste toppen i området er Slottet på ca. 1 044 moh. Det er tilrettelagt steinsti laget av sherpaer, og ved Brynflået kan du følge grensemerkene med flott utsikt over Innlandets' vakre omgivelser. Områdene rundt har både merkede stier og områder for tradisjonelt friluftsliv i urørt villmark. Rett nedenfor eiendommen renner elva Ljøra - her er det muligheter for kanopadling, bading eller fiske. I Trysil kommune kan du på ett 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 områdene rundt hytta 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 langrennsløyper like i nærheten, og disse tar 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, Fulufjellet samt til lysløypa i Ljørdalen med forbindelser til Solberglia og Ryskdalen. Hytteforeningen har 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 kun ca. 3,5 km fra hytta. Fulufjellet byr på en av Norges lengste akebakker og har 9 nedfarter med alle vanskelighetsgrader - et supert alpinanlegg tilrettelagt for både nybegynnere og erfarne alpinister. Fulufjellet har også terrengpark og en nedfart som ikke prepareres som er et artig offpiste-område. I tillegg har området snøscooter-led som tar deg til vakre naturområder, snaufjellet, frikjøringsområder i Gørdalen og inn til

Sverige. Det organiseres guidet snøscootertur for hele familien.

Av avstander kan det nevnes:

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

Alpinanlegg i Stöten, Sverige, ca. 21 km.

Alpinanlegg i Trysilfjellet/Trysil sentrum, ca. 35 km.

Ljørdalen med nærbutikk (Coop Marked), interiør-/malebutikk og bensinstasjon ca. 1 km.

Hamar, ca. 125 km.

Oslo, ca. 230 km.

Bebyggelsen

Fritidsleilighet beliggende i et sameie bestående av 20 boligseksjoner og en næringsseksjon.

Bygningssakkyndig

Byggmester Sondre Lillebo AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fritidsleilighet i sameie, oppført i 1980. Bygget er oppført i bindingsverk, utvendig kledd med beiset trepanel. Bygninen er fundamentert på støpt plate mot grunn, med ringmur av lettklinkerblokker. Skillevegg mot tilstøtende naboileilighet er oppført med lettklinkerblokker. Etasjeskille av bjelkelag i tre. Saltak av trekonstruksjoner, teknet med takshingel.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av Byggmester Sondre Lillebo AS.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader -TG).

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

* Kryp kjeller: Det er ikke mulig å inspisere krypekjeller fra innsiden.

Luftgjennomstrømning gjennom ventiler vurderes ikke som tilfredsstillende. Entré og bod med utvendig tilkomst har bjelkelag med krypekjeller mot terreng. Det er ingen tilkomstmulighet til krypekjeller, og krypekjelleren lar seg ikke kontrollere.

* Yttervegger: Det ble ikke påvist luftespalte i nedkant av utvendig kledning. Manglende lufting kan skade ytterkledningen og konstruksjonen over tid, i form av sopp- og råteskader. Det ble ikke påvist slike skader på befaringsdagen. Nye yttervegger

mangler utvendig overflatebehandling og øvrige yttervegger har vedlikeholdsbehov på overflater. Det mangler beslag i overgang mellom gammel og ny ytterkledning på gavlvegg mot vest.

* Vinduer og ytterdører: Vinduer: Vinduer fra 1980 har slitasje på overflater og noe justerings- og vedlikeholdsbehov. Vindu fra ca. 2023 var i god stand på befaringsdagen og fungerte tilfredsstillende. Kun mindre bruksmerker på overflater. Ytterdører: Ytterdører fra ca. 2023 fungerte greit på befaringsdagen, med normal brukslitasje. Ytterdør til bod med utvendig tilkomst er ikke egnet for montering som innadslående ytterdør. Det anbefales at ytterdøren byttes, eller at den endres til utadslående ytterdør. Skyvedør til terrasse har stor brukslitasje, og vedlikeholdsbehov. Annet: Enkelte vinduer har ikke beslag i overkant, det ble ikke avdekket skader på bakgrunn av manglende beslag. Ytterdører mangler beslag i underkant, det ble ikke avdekket skader på bakgrunn av manglende beslag. Forventet levetid på vinduer og ytterdører fra 1980 er utgått, og det må påregnes å bli byttet ut i nær fremtid.

* Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak: Det er påvist fuktskjolder. Luftespalte til takkonstruksjon over entré og utvendig bod mangler netting, eller annen tetting for skadedyr. På befaringsdagen var det fuktskjolder på taktro. På bakgrunn av at yttertaket er skiftet nylig, antas det at fuktskjolder i taktro er fra tidligere. Tilstanden bør overvåkes. Forkantbord hadde på befaringsdagen fuktskader, og bør skiftes ut.

* Våtrom - Bad - Overflate - Vegger og himling: Det er uegnet materiale og innerdør i våtsonen til dusjen uten dokumentert utførelse. Vinduet og veggoverflater er skjermet mot direkte vannpåkjenning ved dusjing bak dusjvegger i glass. Våtrommet har mekanisk avtrekk i himling, men mangler tilfredsstillende tilluft mulighet til rommet. Tilluft mulighet etableres som regel i forbindelse med innerdør. Deler av utførelsen har ikke fagmessig utførelse.

* Våtrom - Bad - Overflate - Gulv: Fallforhold på gulvet tilfredsstillende ikke kravene på oppføringstidspunktet. I dusjsonen var gulvet tilnærmet flatt. Utenfor dusjsonen ble det påvist fall mot sluk, men ikke nok til å tilfredsstillende forskriftskravet på oppføringstidspunktet. Hjemmelshaver opplyser at våtrommet fungerer med dette avviket.

* Våtrom - Bad - Membran, tettesjiktet og sluk: Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring. Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført. Slukmansjett er ikke klemt under klemring i sluk, noe som resulterer i en utett overgang mellom membran og sluk. Hjemmelshaver opplyser at på grunn av røroppstikkets plassering i gulv ved vask, var det ikke mulig å lage tilfredsstillende løsning på membran rundt røroppstikk, og i overgang mellom gulv og vegg ved servant. Det anbefales at denne delen av våtrommet ikke belastes med vannsøl. Hjemmelshaver opplyser at arbeidet er utført med egeninnsats, og det er ikke fremlagt noe dokumentasjon utover enkelte bilder av delevegg mot kjøkken.

* VVS - WC og innvendige vann- og avløpsrør: Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit. Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

* Varmtvannsbereder: Varmtvannsberederen er plassert i rom uten sluk, og må

lekkasjesikres for å begrense en eventuell lekkasje fra varmtvannsberederen, eller varmtvannsbereders tilkoblinger. Avløp fra sikkerhetsventil bør føres inn til tilstøtende bad eller til oppvaskkum, for å begrense en eventuell lekkasje fra sikkerhetsventil.

* Ventilasjon: Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

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

* Elektrisk anlegg og samsvarserklæring: Det ble påvist berøringsfare på strømførende ledninger i sikringsskapet. Strømførende ledninger må kapsles inn. Kursfortegnelse og antall sikringer stemmer ikke verens.

Det er ikke fremlagt noen samsvarserklæringer på eventuelt utført arbeid. Det er ukjent når sist kontroll av det elektriske anlegget ble utført.

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

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt Byggmester Sondre Lillebo AS datert 04.03.2024 teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Egeninnsats.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Svar: Ja

Beskrivelse: Smøremembran.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Nei

4 Kjenner du til feil eller om det har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

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

Beskrivelse: Har lagt inn nytt rør-i-rør system på badet.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Det var en liten lekkasje over inngangsdøren når vi kjøpte i 2018. Da byttet vi taket/shingel med en gang.

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Har byttet ut gamle ledninger med nye tykkere kabler til 16 amp. Ikke alle er byttet enda. Egeninnsats. Det er også lagt opp ny kurs til komfyrtopp og ny kabel. Dette er gjort av Fulufjellet as.

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Svar: Nei

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)?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Har lagt ny panel på badet.

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Byttet taket og satt opp nye takrenner. Jeg har skrudd opp platting selv med nabo for 5 år siden.

Arbeide utført av Fulufjellet AS.

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Svar: Ja

Beskrivelse: Nytt inngangsparti. Dette er ikke byggmeldt på nåværende dato. Må bare byggmeldes, så er det godkjent.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Svar: Nei

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Nytt inngangsparti.

Tilleggs kommentar: Jeg har tegninger til nytt inngangsparti som skal sendes inn.

Standard

Velkommen til Ljørdalen og Storfossvegen 41!

En trivelig, vesentlig oppgradert og innholdsrik fritidsleilighet med fin beliggenhet i hjertet av Ljørdalen. Leiligheten har i de senere år fått omfattende oppgradering og påkostninger, og fremstår gjennomgående og moderne med sine farge- og materialvalg. Fritidsleiligheten består av et overbygd inngangsparti, entré, koselig stue som ligger i åpen løsning med nytt kjøkken, gang, tre soverom samt et nyoppusset bad.

Velkommen inn!

Du ønskes velkommen inn til en praktisk entré med opphengsmuligheter for tøy.

Stue

Pent oppgradert stue med høy skråhimling og store vinduer i gavl som gir et luftig rom med et godt innslipp av naturlig dagslys. Stuen har utgang til en fin terrasse som deles med naboeksjonen.

Kjøkken

Svært pent, nyere og lettstelt kjøkken i en pen gråfarge som kler øvrige farge- og materialvalg i hytta. Kjøkkenet har profilerte fronter og laminert benkeplate, og er utstyrt med integrert stekeovn, koketopp, mikro og oppvaskmaskin som medfølger.

Soverom

Hytta har tre soverom i ulik størrelse, med totalt 8 sengeplasser. Samtlige soverom følger den gjennomgående fargepaletten til resten av fritidsleiligheten slik at alt har en rød tråd. Senger medfølger i handelen.

Bad

Oppusset og fint bad med flislagt gulv med varmekabler i. Badet er opplyst oppusset i 2020, varmekabler er antatt fra byggeår. Badet er innredet med servant som er nedfelt i innredning, et flott og belyst speil, god hylleplass, dusjhjørne med innfellbare dører i glass og vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin, og ventilasjon via elektrisk vifte i himling.

Bod

Hytta har en praktisk bod med utvendig adkomst.

Overflater:

- Gulv: Laminat, fliser og PVC-gulv.
- Vegger: MDF-plater, fliser, trepanel og lettklinkerblokker.
- Himling: MDF-plater, trepanel og trepanel med åser.

Innbo og løsøre

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

Leiligheten selges med en del møbler og inventar.

Hvitevarer

Integrerte hvitevarer på kjøkken, frittstående kjøl-/fryseskap samt vaskemaskin på bad medfølger.

Moderniseringer og påkostninger

Hjemmelshaver opplyser:

Ca. 2018-2020: Overflatebehandling av innvendige overflater.

Ca. 2018-2020: Nye gulv på alle gulvoverflater.

Ca. 2018-2020: Nye vannrør av typen rør-i-rør, internt i hele leiligheten.

Ca. 2018: Ny terrasse sammen med tilstøtende leilighet.

Ca. 2018: Ny kjøkkeninnredning.

Ca. 2018: Ny varmtvannsbereder.

Ca. 2020: Oppgradering av bad med ny membran og overflater.

Ca. 2023: Ny entré og bod med utvendig tilkomst oppført over tidligere terrasse.

Modernisert/Påkostet år

2023

Parkering

En parkeringsplass ved selve seksjonen. Forøvrig biloppstillingsplasser på felles parkeringsplass på sameiets' fellesområde. Ved mye snøfall opplyses det at det ikke skal parkeres ved seksjonen pga. snøbrøyting.

Forsikringsselskap

Bygningen er forsikret gjennom felles bygningsforsikring i sameiet, i følge mottatte opplysninger fra Fulufjellet AS.

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.

Diverse

I følge Elvia som er netteier, foreligger det ingen opplysninger om el-sjekk på selve seksjonen. Elvia opplyser at dette sannsynligvis er slik pga. at det er fellesmålt strøm for sameiet.

Energi

Oppvarming

Elektrisk gulvvarme i entré, gang, soverom i 1. etasje, stue/ kjøkken og på bad.

Gulvvarme i entré, gang, soverom i 1. etasje og stue/ kjøkken, ble etablert samtidig som gulvene ble byttet. Varmekabler på bad er sannsynligvis fra byggeår.

Det er opplyst at gulvvarmen i entré, på stue- og på bad kan styres fra mobil/-nett.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 300 000

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene er opplyst at er inkludert i de månedlige felleskostnadene.

Formuesverdi sekundær

Kr 171 875

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

Månedlige felleskostnader på kr 2 090,- i følge mottatte opplysninger. Felleskostnader inkluderer andel felles bygningsforsikring, renovasjon, vann, a-konto strøm, strøm til pumpe, div. administrative kostnader, regnskapsbyrå/revisor, TV, andel felles innbetaling til skiløype, o.l.

Forretningsfører opplyser at TV-avtalen kommer til å utgå i sameiet. Bortfester opplyser at festeforholdet håndteres med sameiet, og derfor ikke faktureres den enkelte seksjonseier.

Det gjøres oppmerksom på at sameiet i forbindelse med fakturering av månedlige felleskostnader, også fakturerer a-konto strøm for den enkelte seksjon med kr. 1 000,-/mnd

Utover dette, samt under punktet «Info kommunale avgifter», påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett m.m.

Velforening

I henhold til tinglyst bestemmelse datert 14.07.2011, plikter hver seksjon å være medlem av Tryslingen Turistsenters Velforening.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmedling 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.

Boenheten

Eierbrøk

44/1243

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 090,-

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader inkluderer i følge opplysninger mottatt fra forretningsfører andel felles bygningsforsikring, renovasjon, vann, strøm til pumpe, div. administrative kostnader, regnskapsbyrå/revisor, TV, andel felles innbetaling til skiløype, o.l. Forretningsfører opplyser at TV-avtalen kommer til å utgå i sameiet.

Bortfester opplyser at festeforholdet håndteres med sameiet, og derfor ikke faktureres den enkelte seksjonseier.

Det gjøres oppmerksom på at sameiet i forbindelse med fakturering av månedlige felleskostnader, også fakturerer a-konto strøm for den enkelte seksjon med

kr. 1 000,-/mnd slik at total faktura fra sameiet pr. mnd. utgjør kr 3 090,-.

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Ljøratunet

Organisasjonsnummer

921144288

Om sameiet

Sameiet Ljøratunet består av 20 boligseksjoner og en næringsseksjon.

Sikringsordning fellesgjeld

Sameiet er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader.

I følge sameiets vedtekter har de andre sameierne panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet etter reglene i eierseksjonsloven § 25. Dette defineres som legalpant.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Forretningsfører

Forretningsfører

Accountor Trysil

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 9, bruksnummer 633, seksjonsnummer 13 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:

*Dokumentnr: 3201, tinglyst 09.06.1981: Festekontrakt.

*Dokumentnr: 557607, tinglyst 14.07.2011: Erklæring/avtale - Gjelder feste. Hver seksjon plikter å være medlem av Tryslingen Turistsenters Velforening. Gjelder denne registerenheten med flere.

Kopi av dokumenter kan fås ved henvendelse til megler.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for "Nybygg - Motell og kafeteriaanlegg" datert 07.01.1981. Det er i den midlertidige brukstillatelse anmerket følgende forhold:

- Utvendig beising av kafeteriabygget og 6 hytter.
- Ventilasjonsavtrekk fra kjøkken i leilighet for bevegelseshemmede.
- Toalett for bevegelseshemmede i kafeteriaen må utstyres for å kunne brukes av denne gruppe publikum (B-forskr. 31-35).
- Det tas forbehold om eventuelle pålegg vedr. kloakk-anlegget etter befaring på bar mark.
- Det vil bli foreslått for brannstyret at bygningene innlemmes i fortegnelsen over spesielle bygninger i henhold til brannlovens § 22, noe som blant annet medfører at det blir avholdt spesielt branntilsyn en gang årlig. Man vil komme tilbake med eventuelle pålegg om brannsikring ved det spesielle branntilsynet.

Arbeidet må være utført innen 15.07.81

Det er mottatt godkjente byggetegninger fra kommunen datert 20.09.1980. Dagens bruk avviker fra disse tegningene, da planløsningen er speilvendt. I tillegg foreligger det ikke godkjente byggetegninger av 2. etasje. Dette betyr at man ikke vet hvorvidt 2. etasje er godkjent for varig opphold eller ei.

Det gjøres spesielt oppmerksom som på at nåværende entré og bod er et tilbygg som ikke er byggesøkt.

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvor vidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. Konsekvenser av lovlighetsmangler er at kommunen for eksempel kan gi pålegg om tilbakeføring. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

07.01.1981.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei via privat vei.

Eiendommen er tilknyttet privat vann- og avløp.

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 ulovlige og grunnvannstand og øvrige forhold kan medføre endring i kvalitet og mengde på vann fra borehull og brønner. Det er ikke gitt opplysninger om at det har blitt tatt vannprøver de senere årene. Det gjøres oppmerksom på at kommuner kan foreta kartleggingsarbeid av private anlegg. Dette kan innebære fremtidige krav om utbedring av eiendommens avløpsanlegg. Kjøper overtar risiko og ansvar for nevnte forhold, herunder også for videre bruk.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens Arealdel 2014 - 2025, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til forretninger (16 293 kvm), friluftsområde (172 kvm) og friområde (8 295 kvm).

Sørvest for Ljøratunet, langs Ljøra er det et kulturminne/arkeologisk minne med vernetype "automatisk fredet". Området er et bosetning-aktivitetsområde fra steinalderen.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

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.

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

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

1 300 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

10 400,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

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

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

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

32 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 1 300 000,00))

46 940,- (Omkostninger totalt)

1 346 940,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 32 500

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har 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 Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 38 900,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr (kr 15 900,-), oppgjørshonorar (kr 6 250,-), visninger (kr 2 500,- pr. stk. utover første visning), markedspakke (kr 18 900,-) samt innhenting av opplysninger, grunnbok, tinglyste bestemmelser og tinglysing av sikringsobligasjon (kr 12.500,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

Oppdragsansvarlig og ansvarlig megler

Åste Christine Gjermunds
Eiendomsmegler
aste.gjermunds@aktiv.no
Tlf: 941 78 482

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

Salgsoppgavedato

09.03.2024



Fasade, enheten ligger på enden - til venstre i bildet.



Eiendommen ligger fint til i hjertet av Ljørdalen, med elva Ljøra som omtrent nærmeste nabo, og med kort avstand til Fulufjellet med både alpinanlegg og flotte fjellområder. Rett ved hytteområdet finner du også oppkjørte skiløyper.



Velkommen inn!



Du ønskes velkommen inn til en praktisk entré med opphengsmuligheter for tøy.



Kjøkken.



Svært pent, nyere og lettstelt kjøkken i en pen gråfarge som kler øvrige farge- og materialvalg i hytta. Kjøkkenet har profilerte fronter og laminert benkeplate, og er utstyrt med integrert stekeovn, koketopp, mikro og oppvaskmaskin som medfølger.



Stue og kjøkken.



Store vindusflater og skyvedør ut til solvendt terrasse.



Pent oppgradert stue med høy skråhimling og store vinduer i gavl som gir et luftig rom med et godt innslipp av naturlig dagslys. Stuen har utgang til en fin terrasse som deles med naboseksjonen.



Stue.



Fra stue, mot soverommene i første etasje.



Fint hovedsoverom med behagelige fargevalg.



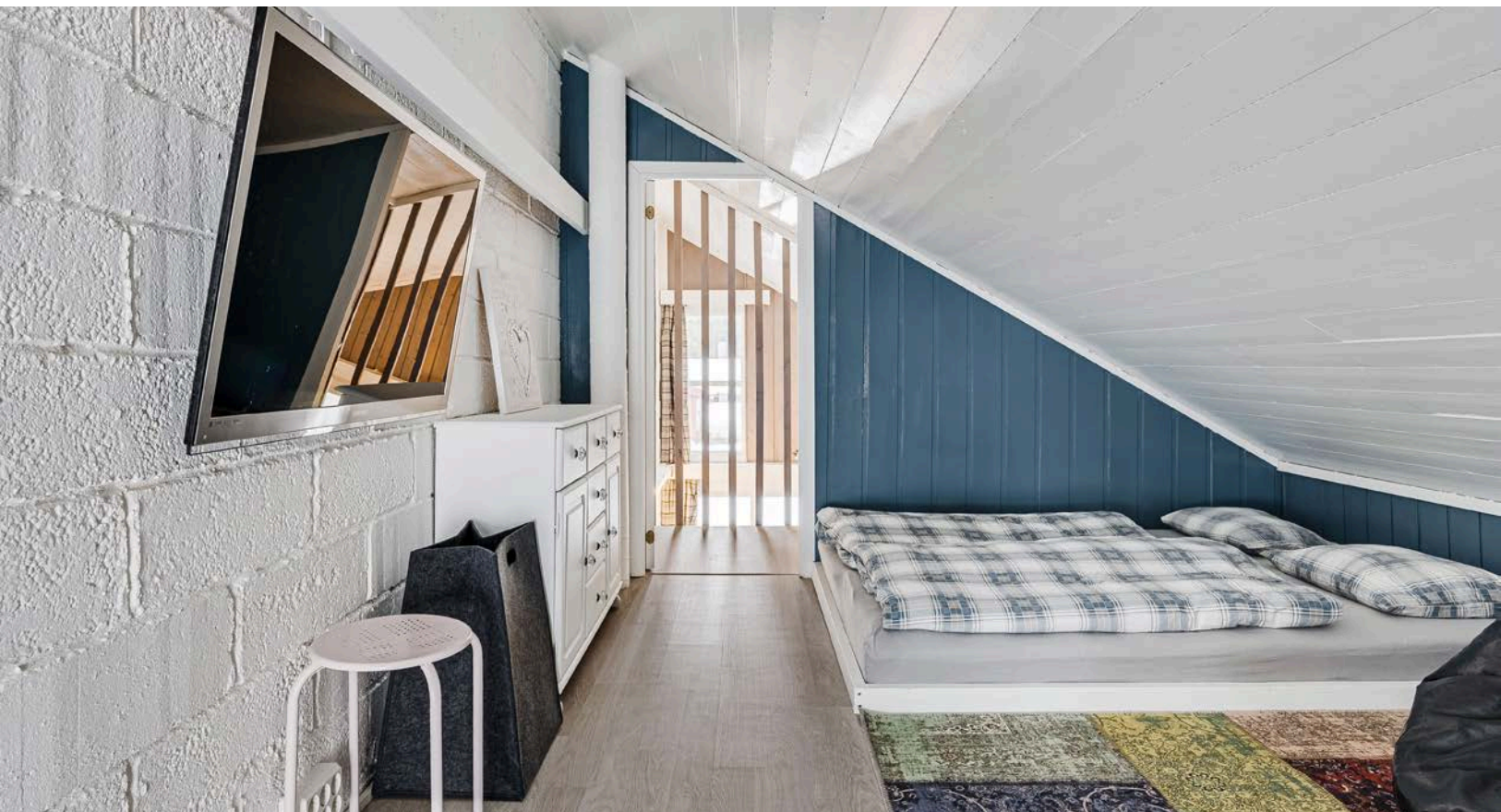
Hovedsoverom.



Soverom 2 i første etasje.



I andre etasje er det innredet med et soverom/loftstue. Det foreligger ikke godkjente byggetegninger av etasjen, samt at deler av arealet ikke er måleverdig pga. lav himlingshøyde.



Soverom/loftstue.



Oppusset og fint bad med flislagt gulv med varmekabler i. Badet er opplyst oppusset i 2020, varmekabler er antatt fra byggeår.

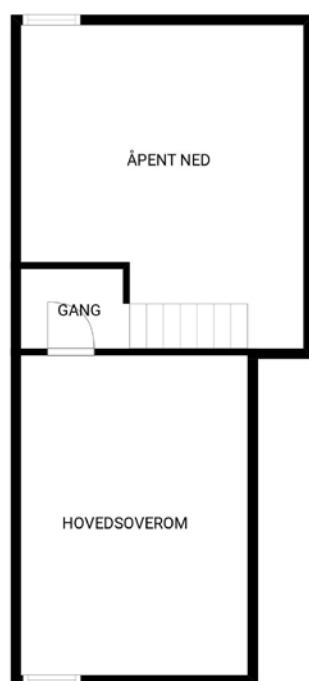


Badet er innredet med servant som er nedfelt i innredning, et flott og belyst speil, god hylleplass, dusjhjørne med innfellbare dører i glass og veggengt toalett. Opplegg for vaskemaskin, og ventilasjon via elektrisk vifte i himling.



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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



Solvendt og fin terrasseplattning mot sør-vest, med adkomst fra stue.



På nordvestre side av leiligheten er det tilbygd en praktisk bod.

Vedlegg

Tilstandsrapport for leilighet.
Storfossvegen 41 Snr 13
2425 Ljørdalen



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Sondre Lillebo

Dato: 04/03/2024

Knettmovegen 8
Nybergsund 2422
92826392
sondre@bmsl.no



Byggmester
Sondre Lillebo AS



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:9, Bnr: 633
Hjemmelshaver:	Bjørn Erik Carlson
Seksjonsnr:	13
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	24 760 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei.
Adkomst:	Adkomst fra kommunal vei. Privat felles parkering.
Vann:	Opplyst tilknyttet felles vanntilførsel.
Avløp:	Opplyst tilknyttet feller avløpsanlegg.
Regulering:	Området er regulert for forretningsformål.
Offentl. avg. pr. år:	Ikke opplyst om.
Forsikringsforhold:	Opplyst forsikret gjennom sameiet.
Ligningsverdi:	171 875,-
Byggeår:	Ca. 1980

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	28.02.2024
Forutsetninger:	<p>Leiligheten ble kontrollert i dagslys. Møbler og inventar ble ikke flyttet på under befaringen.</p> <p>På befaringsdagen var det snø rundt leilighetsbygget, samt på taket og på uteområdet.</p> <p>Bod med utvendig tilkomst hadde på befaringsdagen mye inventar, og dermed noe begrenset tilkomst til overflater.</p>
Oppdragsgiver:	Bjørn Erik Carlson
Tilstede under befaringen:	Bjørn Erik Carlson (på deler av befaringen).
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3.

OM TOMTEN:

Tilnærmet flat tomt.
Fellesareal mellom leilighetsbyggene.
Gruset innkjøring og parkering.

Tomten er festetomt.
Hjemmelshaver til feste er; Bjørn Erik Carlson.
Bortfester er; Trygve Opseth og Gry Torgals.
Festeavgift er inkludert i felleskostnader.

Flom:

Ifølge NVEs aktsomhetskart for flom, ligger eiendommen i et område med fare for flom.

Kulturminner:

Ifølge Riksantikvarens oversikt over kulturminner, ligger det kulturminner på eiendommen.
For kulturminner er hovedregelen at det må søkes om dispensasjon for alle tiltak som går lengre enn vanlig vedlikehold.

OM BYGGEMETODEN:

Støpt plate mot grunn, med ringmur av lettklinkerblokker.
Yttervegger oppført som bindingsverk, utvendig kledd med beiset trepanel.
Skillevegg mot tilstøtende naboileilighet er oppført med lettklinkerblokker.
Etasjeskille av bjelkelag i tre.
Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takshingel.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leiligheten fremstår som i god stand med normal bruksslitasje på overflater. Utvendige overflater har vedlikeholdsbehov.
Det er noe gjenstående arbeider, blant annet i entré og bod med utvendig tilkomst.
Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for store bygningsmessige strakstiltak ut over normalt vedlikehold. For øvrig vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:**Oppvarming:**

Elektrisk gulvvarme i entré, gang, soverom i 1. etasje, stue/ kjøkken og på bad.

Gulvvarme i entré, gang, soverom i 1. etasje og stue/ kjøkken, ble etablert samtidig som gulvene ble byttet. Varmekabler på bad er sannsynligvis fra byggeår.

Hjemmelshaver opplyser at enkelte termostater kan styres fra telefon.

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

Romhøyde:

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

1. etasje:

Ca. 2200 mm i entré og bod med utvendig tilkomst.

Ca. 2160 mm i soverom og gang (målt på underside av bjelker).

Ca. 2140 mm i bad (målt ved sluk).

Ca. 2380 mm - 4720 mm i stue/ kjøkken (varierende takhøyde på grunn av takkonstruksjonens oppbygning).

2. etasje/ hems:

Ca. 530 mm - 2400 mm i soverom (varierende takhøyde på grunn av takkonstruksjonens oppbygging).

Avvik på gulv:

Alle rom er kontrollert for retningsavvik på tilfeldige tilgjengelige overflater.

Avviket er kontrollert per rom.

1. etasje:

10 mm avvik i entré.

24 mm avvik i gang.

22 mm avvik i soverom mot vest.

26 mm avvik i soverom mot øst.

33 mm avvik i stue/ kjøkken.

2. etasje/ hems:

8 mm avvik i gang.

9 mm avvik i soverom.

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

Bod med utvendig tilkomst ble ikke kontrollert, grunnet manglende tilkomst til nok gulvareal.

Totalt avvik inntil 15 mm per rom gir tilstandsgrad 1.

Totalt avvik over 15 mm per rom gir tilstandsgrad 2.

Totalt avvik over 30 mm per rom gir tilstandsgrad 3.

Gulv mot grunn og bjelkelag i 1. etasje vurderes til tilstandsgrad 3 på bakgrunn av målte verdier.

Etasjeskille mot 2. etasje vurderes til tilstandsgrad 1 på bakgrunn av målte verdier.

Brannsikkerhet:

Det ble påvist to brannvarslere i leiligheten.

- Merknader:

Det ble ikke påvist noe brannslukningsapparat på befaringsdagen. Det er krav til minst ett godkjent slukningsmiddel per boenhet.

Brannvarslere ble ikke funksjonstestet.

DOKUMENTKONTROLL:

Det er fremlagt fra megler:

- Midlertidig brukstillatelse, datert den 15.07.1981.

- Kommuneplankart, dater den 26.02.2024.

- Kulturminnerapport, datert den 26.02.2024.

- Planopplysninger, datert den 26.02.2024

- Opprinnelige plantegninger av 1. etasje.

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

1. etasje: Fliser på bad. Laminat i entré og bod med utvendig tilkomst. PVC-gulv i stue/ kjøkken og soverom.
 2. etasje/ hems: Laminat på gulvoverflater.
- Merknader:
Gulv av PVC har enkelte glipper i skjøter og lokal slitasje, spesielt ved trapp opp til 2. etasje/ hems.
Øvrig gulv har normal bruksslitasje.
Det mangler enkelte lister og avslutninger langs gulv. Enkelte lister dekker ikke glipper mellom vegg og gulv.

Vegger:

1. etasje: MDF-plater i entré og bod med utvendig tilkomst. Fliser i dusjsonen på badet. Trepanel på øvrig veggoverflate. I stue/ kjøkken og soverom mot tilstøtende naboileilighet, er det en skillevegg oppført i lettklinkerblokker.
 2. etasje/ hems: Trepanel. Skillevegg mot tilstøtende naboileilighet, oppført i lettklinkerblokker.
- Merknader:
Overflater har normal bruksslitasje, riper og hakk forekommer.
Det mangler enkelte karmplater i entré og i bod med utvendig tilkomst.

Himling:

1. etasje: MDF-panel i entré og bod med utvendig tilkomst. Åpent bjelkelag med synlige bjelker i gang og på soverom. Trepanel på øvrige himlinger.
 2. etasje/ hems: Trepanel.
- Merknader:
Overflater med normal bruksslitasje.
Bad har ikke taklister.

Innerdører:

1. etasje: Innerdør mellom entré og gang er opprinnelig ytterdør fra byggeår. Øvrige innerdører er av nyere dato.
 2. etasje/ hems: Innerdør av nyere dato.
- Merknader:
Innerdør mellom entré og gang har stor bruksslitasje på overflater.
Innerdør i 2. etasje/ hems har uttetheter i dørkarm, da denne er blitt tilpasset takvinkelen.
Innerdør til bad mangler luftespalte i under- eller overkant av døren.
Øvrige innerdører fremstår som i god stand.

MERKNADER OM ANDRE ROM:**Bad:**

- Veggmontert innredning med skapdør og heldekkende servant, ett-greps blandeatteri og avløpsrør i plast.
- Veggmontert toalett, med innebygget sistene.
 - Dusjvegger i glass.
 - Speil på vegg med lys.
 - Avtrekksvifte i himling.
 - Opplegg for vaskemaskin.

Merknader:

Innredningen fremstår som i god stand.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser:

- Ca. 2018-2020- Overflatebehandling av innvendige overflater.
- Ca. 2018-2020- Nye gulv på alle gulvoverflater.
- Ca. 2018-2020- Nye vannrør av typen rør-i-rør, internt i hele leiligheten.
- Ca. 2018- Ny terrasse sammen med tilstøtende leilighet.
- Ca. 2018- Ny kjøkkeninnredning.
- Ca. 2018- Ny varmtvannsbereider.
- Ca. 2020- Oppgradering av bad med ny membran og overflater.
- Ca. 2023- Ny entré og bod med utvendig tilkomst oppført over tidligere terrasse.

Det er ikke fremlagt noe kvittering på utført arbeid som ikke er utført av hjemmelshaver selv.

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
1. etasje	43 m ²	2 m ²		14 m ²	43 m ²	2 m ²
2. etasje/ hems	9 m ²				9 m ²	
SUM BYGNING	52 m ²	2 m ²		14 m ²	52 m ²	2 m ²
SUM BRA	54 m ²					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

1. etasje: Entré, gang, to soverom, bad og stue/ kjøkken.
2. etasje/ hems: Gang og soverom.

BRA-e:

1. etasje: Bod med utvendig tilkomst.

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser.

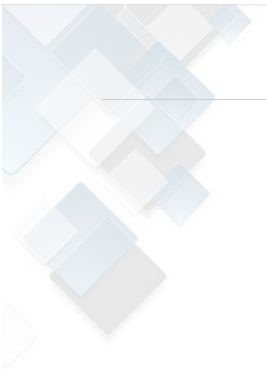
Det er bruken på befaringsdagen som definerer P-Rom og S-Rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen.

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

Deler av areal i 2. etasje/ hems var ikke målbart på grunn av takhøyde under 1900 mm. Totalt gulvareal i 2. etasje/ hems ble målt til ca. 18 m².

Tomteareal er hentet fra kartverket.

GARASJE / UTHUS:



BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

Sondre Lillebo

Bygg-/tømrermester og takstmann

04/03/2024



Sondre Lillebo

1. Grunn og fundamenter

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Grunnmur av lettlinkerblokker, støpt plate mot grunn.

Ringmur av forskalingsblokker med bjelkelag av tre i entré og bod med utvendig tilkomst.

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

Det kunne ikke påvises skader eller sprekker på den synlige og tilgjengelige delen av grunnmuren. Store deler av grunnmuren var tildekket med snø på befaringdagen, og lot seg ikke kontrollere.

Ifølge NGU (Norges Geologiske Undersøkelse) består byggegrunn av breelavsetning.

TG 2 1.2 Krypekjeller

Det er ikke mulig å inspisere krypekjeller fra innsiden.

Luftgjennomstrømming gjennom ventiler vurderes ikke som tilfredsstillende.

Entré og bod med utvendig tilkomst har bjelkelag med krypekjeller mot terreng.

Det er ingen tilkomstmulighet til krypekjeller, og krypekjelleren lar seg ikke kontrollere.

Merknader: Siden det ikke er mulig å kontrollere krypekjelleren fra innsiden, er det usikkert hvilken tilstand krypekjelleren er i.

Det anbefales at det etableres inspeksjonsluker i ringmuren for innvendig kontroll.

På befaringdagen ble det påvist utettheter i overgang mellom grunnmur og bjelkelag under entré og bod med utvendig tilkomst, noe som kan gi tilgang for skadedyr.

Krypekjelleren har ingen ventilasjonsmulighet, noe som kan øke risikoen for sopp- og råte skader.

Krypekjeller er å anses som en risikokonstruksjon, som ofte har skader i form av sopp og råte.

TG iu 1.3 Terrengforhold

Terrengfall fra bygningen er ikke vurdert, da terrenget rundt boligen var delvis tildekket med snø.

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

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

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

Det er påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

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

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

Yttervegger av bindingsverk, utvendig kledd med trekledning.

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

Det ble ikke påvist luftespalte i nedkant av utvendig kledning. Manglende lufting kan skade ytterkledningen og konstruksjonen over tid, i form av sopp- og råteskader. Det ble ikke påvist slike skader på befaringdagen.

Nye yttervegger mangler utvendig overflatebehandling og øvrige yttervegger har vedlikeholdsbehov på overflater. Det mangler beslag i overgang mellom gammel og ny ytterkledning på gavlvegg mot vest.

Forventet levetid på ytterkledningen er snart utløpt, og det må påregnes utbedringer i fremtiden.

Anbefalt intervall for overflatebehandling av fasader er ca. 10 år.

Forventet levetid på ytterkledning av tre er ca. 50 år.

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer:

Leiligheten har stort sett vinduer fra 1980. Vindu i entré er sannsynligvis fra ca. 2023.

Vinduer fra 1980 har tre-lags glass og er sidehengslet. Vindu i entré er med to-lags glass og er sidehengslet.

Ytterdører:

Leiligheten har ytterdører i tett utførelse, sannsynligvis fra ca. 2023.

Ytterdør til bod med utvendig tilkomst er innadslående.

Skyvedør til terrasse fra 1980, med tre-lags glass.

Alle åpningsbare vinduer og dører ble funksjonstestet på befaringdagen.

Det kunne ikke påvises punkterte glass på befaringdagen. Om vinduer er punkterte vil dette først vise seg når temperaturforskjellen mellom ute og inne blir større.

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

Merknader:

Vinduer:

Vinduer fra 1980 har slitasje på overflater og noe justerings- og vedlikeholdsbehov.

Vindu fra ca. 2023 var i god stand på befaringdagen og fungerte tilfredsstillende. Kun mindre bruksmerker på overflater.

Ytterdører:

Ytterdører fra ca. 2023 fungerte greit på befaringdagen, med normal bruksslitasje.

Ytterdør til bod med utvendig tilkomst er ikke egnet for montering som innadslående ytterdør. Det anbefales at ytterdøren byttes, eller at den endres til utadslående ytterdør.

Skyvedør til terrasse har stor bruksslitasje, og vedlikeholdsbehov.

Annet:

Enkelte vinduer har ikke beslag i overkant, det ble ikke avdekket skader på bakgrunn av manglende beslag.

Ytterdører mangler beslag i underkant, det ble ikke avdekket skader på bakgrunn av manglende beslag.

Forventet levetid på vinduer og ytterdører fra 1980 er utgått, og det må påregnes å bli byttet ut i nær fremtid.

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er påvist fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilering/lufting.

Saltak av trekonstruksjoner. Visuelt undersøkt utvendig fra bakkeplan, og fra inne i leiligheten.

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

Lufting av yttertak via luftespalte ved raft. Luftespalte til takkonstruksjon over entré og utvendig bod mangler netting, eller annen tetting for skadedyr.

På befaringsdagen var det fuktskjolder på taktro. På bakgrunn av at yttertaket er skiftet nylig, antas det at fuktskjolder i taktro er fra tidligere. Tilstanden bør overvåkes.

Forkantbord hadde på befaringsdagen fuktskader, og bør skiftes ut.

TG iu 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

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

Taktekking av takshingel.

Takrenner i treverk.

Merknader: Yttertaket var ikke tilgjengelig for kontroll, grunnet snøforholdene på befaringsdagen.

Yttertaket og takrenner er opplyst montert i 2019.

Takrennene har ikke tilfredsstillende tetthet, og det var pågående lekkasjer på befaringsdagen. Takrennene har heller ikke nedløp for bortledning av takvann. Det anbefales at takrennene skiftes ut, og nedløp monteres.

5. Loft

Ingen 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Leiligheten har ikke tilgjengelig loftskonstruksjon.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG iu 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Leiligheten har en andel av terrasse mot sørvest på ca. 14 m².

Terrasser er bygget opp på bjelkelag av impregneret treverk, og impregnerte terrassebord.

Terrassen ble oppført i ca. 2018.

Merknader: Terrassen var på befaringsdagen tildekket med snø, og overflatene lot seg ikke kontrollere.

7. Våtrom

7.1 Bad

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Overflate med trepanel på vegger, og fliser i dusjsonen. Himling av trepanel.

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

Ved stikkprøver ble det ikke påvist bom/ hulrom under fliser på vegg.

Det er uegnet materiale og innerdør i våtsonen til dusjen uten dokumentert utførelse. Vinduet og veggoverflater er skjermet mot direkte vannpåkjenning ved dusjing bak dusjvegger i glass.

Våtrommet har mekanisk avtrekk i himling, men mangler tilfredsstillende tilluft mulighet til rommet. Tilluft mulighet etableres som regel i forbindelse med innerdør.

Deler av utførelsen har ikke fagmessig utførelse.

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Overflater av fliser på gulv. Nedsenket dusjsone.

Merknader: Overflaten fremstår som i god stand, uten påviste skader på befaringsdagen.

Ved stikkprøver ble det ikke påvist bom/ hulrom under fliser på gulv.

Fallforhold på gulvet tilfredsstillende ikke kravene på oppføringstidspunktet. I dusjsonen var gulvet tilnærmet flatt. Utenfor dusjsonen ble det påvist fall mot sluk, men ikke nok til å tilfredsstillende forskriftskravet på oppføringstidspunktet.

Hjemmelshaver opplyser at våtrommet har fungerer med dette avviket.

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2020

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Opplyst membran under fliser fra ca. 2020.

Påvist slukmansjett i sluk.

Merknader: Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler.

Tilstanden til membranen vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid.

Slukmansjett er ikke klemt under klemring i sluk, noe som resulterer i en utett overgang mellom membran og sluk.

Hjemmelshaver opplyser at på grunn av røroppstikkets plassering i gulv ved vask, var det ikke mulig å lage tilfredsstillende løsning på membran rundt røroppstikk, og i overgang mellom gulv og vegg ved servant. Det anbefales at denne delen av våtrommet ikke belastes med vannsøl.

Hjemmelshaver opplyser at arbeidet er utført med egeninnsats, og det er ikke fremlagt noe dokumentasjon utover enkelte bilder av delevveg mot kjøkken.

Det ble målt etter fukt fra inne i konstruksjonen bak dusjsonen, uten at fukt kunne påvises på befaringsdagen.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 1 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra ca. 2018

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

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

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

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

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

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat.

Oppvaskkum i metall med ett-greps blandebatteri og avløpsrør i plast.

Integrerte hvitevarer som platetopp, komfyr, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin. Frittstående kjøle- og fryseskap.

Ventilator over platetopp med avkast ført ut av bygget.

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

Det ble ikke påvist fukt fremfor oppvaskmaskin eller kjøleskap.

Det ble ikke påvist lekkasjefølger for oppvaskmaskin eller komfyrvakt ved platetopp. Lekkasjefølger og komfyrvakt var et krav på oppføringstidspunktet, og anbefales montert.

9. Rom under terreng

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2018-2020

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

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

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

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

Det er WC med innebygget sistene.

Det er spalte på innebygget sistene for WC.

Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sistene for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sistene for WC.

Vannrør:

Vannrør i hovedsak av rør-i-rør system med fordelerskap plassert på bad.

Stoppekran er plassert på bad.

Avløpsrør:

Avløpsrør i plast.

Merknader:

Vannrør:

Det ble ikke påvist utettheter eller lekkasjer på befaringsstidspunktet.
 Stoppekran er funksjonstestet og fungerte på befaringsstidspunktet.
 På befaringsdagen var det differanse på vanntrykket på varmt- og kaldtvann fra blandebatteri på servant på bad.
 Eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør skapet og fra lekkasjebokser i dusjen, føres ut på gulvet på bad via siklemikk i vegg.
 Fordelerskap for forbruksvann har ingen kursfortegnelse.
 Stoppekran er ikke merket.

Avløpsrør:

Det ble ikke påvist utettheter eller lekkasjer på befaringsstidspunktet.
 Avløp fra vaskemaskin har ikke noe vannlås, noe som kan gi lukt fra avløpet.
 Stakeluke ble ikke lokalisert, ukjent plassering. Lufting av avløp via vakuumentil, plassert i kasse for innebygget sisterner.
 Avløpskapasiteten er testet på kjøkken og på bad, vurderes som tilfredsstillende.

Innebygget sisterner:

Innebygget sisterner på bad. Sisternen er tilgjengelig for kontroll via avtagbart lokk over sisternen.
 Det ble påvist spalte ved gulv for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann fra sisterner.
 Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på sisterner eller utførelse av arbeidet.

Annet:

Rørleggerarbeidene er opplyst utført av hjemmelshaver, og bør på generelt grunnlag kontrolleres av fagkyndig rørlegger.

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2018
 Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
 Berederens plassering er tilfredsstillende.
 Berederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på ca. 107 liter plassert i kjøkkenbenk.

Merknader: Varmtvannsberederen er plassert i rom uten sluk, og må lekkasjesikres for å begrense en eventuell lekkasje fra varmtvannsberederen, eller varmtvannsbereders tilkoblinger.

Avløp fra sikkerhetsventil bør føres inn til tilstøtende bad eller til oppvaskkum, for å begrense en eventuell lekkasje fra sikkerhetsventil.

Det er ikke opplyst om at varmtvannsberederen ikke fungerer som den skal.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Leiligheten har ikke vannbåren varme.

Merknader:**Ingen** 10.4 Varmesentraler

Leiligheten har ingen varmesentraler.

Merknader:**TG 2** 10.5 Ventilasjon

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

Leiligheten ventileres via lufteventiler i vinduer, og mekanisk avtrekk på kjøkken og bad.

Merknader: Det mangler luftespalte under eller over dør til badet for å sikre tilfredsstillende tilluft til badet. Avtrekksvifte på bad er kun fuktstyrt, og kan ikke betjenes med egen bryter. Det anbefales at det etableres veggventiler i alle oppholdsrom, for å bedre ventilasjonsmuligheten i leiligheten.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

TG 3 11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det elektriske anlegget ble installert i 1980

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereider er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer og porselenssikringer, plassert i gang.

Ledningsnett av både skjult- og åpent anlegg.

Merknader: Elektrisk anlegg av blandet alder.

Det ble påvist berøringsfare på strømførende ledninger i sikringsskapet. Strømførende ledninger må kapsles inn.

Kursfortegnelse og antall sikringer stemmer ikke overens.

Det er ikke fremlagt noen samsvarserklæringer på eventuelt utført arbeid.

Det er ukjent når sist kontroll av det elektriske anlegget ble utført.

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

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

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

TILLEGGSSOPPLYSNINGER:

Egenerklæringsskjema er mottatt og gjennomgått den 27.02.2024.

Rekkverk i 2. etasje har for store mellomrom mellom spiler. På befaringsdagen ble det påvist mellomrom på ca. 130 mm.

Trapp opp til 2. etasje tilfredsstiller ikke dagens forskriftskrav, blant annet med tanke på stigningsvinkel og rekkverk.

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

Det er fremlagt godkjente tegninger av 1. etasjen av leiligheten. De fremlagte tegningene viser en speilvendt planløsning av leiligheten. Det er ikke fremlagt tegninger av 2. etasje/ hems eller av endret planløsning med ny entré og bod med utvendig tilkomst.

Hjemmelshaver opplyser at entré og bod med utvendig tilkomst ikke er byggemeldt til kommunen.

Hjemmelshaver opplyser at det er felleskostnader på 1690,- per måned.

Felleskostnader dekker: Gressklipping, snømåking, søppel, felles strømgifter i sameiet, forsikringer i sameiet, festeavgift og årlig innbetaling fra sameiet til løypekjøring langrenn.

I kommunens arealplan er område regulert med forretninger som arealformål. Dette kan by på eventuelle problemer ved søknadspliktige- og ikke søknadspliktige tiltak som måtte ønskes utført i fremtiden.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Det anbefales at yttertak og terrengforhold kontrolleres ytterligere, da disse bygningsdelene ikke ble fullstendig kontrollert på befaringsdagen, grunnet snøforholdene.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.2	Krypekjeller
	TG2 settes på bakgrunn av manglende ventilasjons- og inspeksjonsmulighet for krypekjeller.
2.1	Yttervegger
	TG2 settes på bakgrunn av kort gjenværende forventet levetid på store deler av ytterkledningen og vedlikeholdsbehov på overflater, samt manglende beslag i overgang mellom gammel og ny ytterkledning i gavl mot vest.
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 settes på bakgrunn av vedlikeholdsbehov på vinduer, samt utgått forventet levetid på vinduer og ytterdør fra 1980.
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
	TG2 settes på bakgrunn av påviste fuktskjolder i taktro, samt fuktskader på forkantbord.
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	TG2 settes på bakgrunn av uegnet materiale og innerdør i våtsonen til dusjen.
7.1.2	Bad Overflate gulv
	TG2 settes på bakgrunn av at fallforhold på gulvet ikke tilfredsstillende forskriftskravet på oppføringstidspunktet.
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 settes på bakgrunn av mangelfull overgang mellom slukmansjett og sluk, samt manglende dokumentasjon på utførelse.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 settes på bakgrunn av at anlegget er utført uten bruk av fagkyndig rørlegger, samt manglende dokumentasjon på innebygget systerne.
10.2	Varmtvannsbereder
	TG2 settes på bakgrunn av manglende lekkasjesikring av varmtvannsbereder.
10.5	Ventilasjon
	TG2 settes på bakgrunn av manglende tilluft mulighet til bad.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
11.1	Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
	TG3 settes på bakgrunn av berøringsfare på strømførende ledninger i sikringsskapet. Prisvurdering gjelder innkapsling av strømførende ledninger.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom kr. 0 - og 10.000

Bilder tilstandsgrad 2 TG2

*1.2 Krypekjeller*

TG2 settes på bakgrunn av manglende ventilasjons- og inspeksjonsmulighet for krypekjeller.

*2.1 Yttervegger*

TG2 settes på bakgrunn av kort gjenværende forventet levetid på store deler av ytterkledningen og vedlikeholdsbehov på overflater, samt manglende beslag i overgang mellom gammel og ny ytterkledning i gavl mot vest.

Bilde viser manglende beslag i overgang mellom gammel og ny ytterkledning.

*3.1 Vinduer og ytterdører*

TG2 settes på bakgrunn av vedlikeholdsbehov på vinduer, samt utgått forventet levetid på vinduer og ytterdør fra 1980.

Bilde viser vedlikeholdsbehov på skyvedør på stue/ kjøkken.



4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

TG2 settes på bakgrunn av påviste fuktskjolder i taktro, samt fuktskader på forkantbord.

Bilde viser fuktskade på forkantbord.



7.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

TG2 settes på bakgrunn av mangelfull overgang mellom slukmansjett og sluk, samt manglende dokumentasjon på utførelse.

Bilde viser at slukmansjett ikke er klemmt under klemring.

Bilder tilstandsgrad 3 TG3

*11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring*

TG3 settes på bakgrunn av berøringsfare på strømførende ledninger i sikringsskapet.

Bilder av diverse merknader



Eksempel på manglende listverk langs gulv.

Bilde er tatt i entré.



Bilde viser glippe i endeskjøter på gulv av PVC.

Bilde er tatt i stue/ kjøkken.

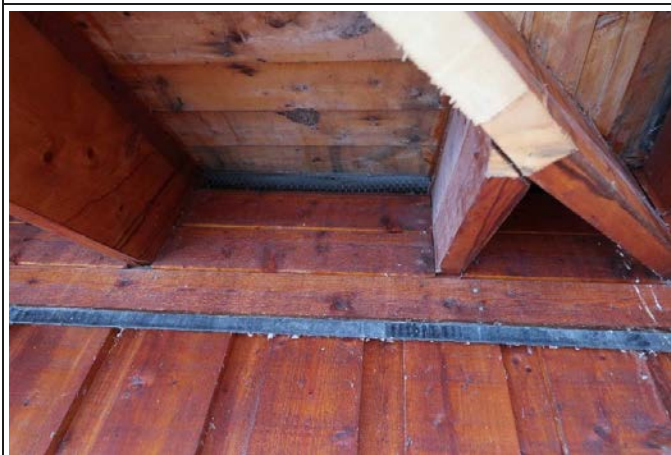


Bilde viser ytterdør til bod med utvendig tilkomst.

Ytterdøren er ikke egnet for montering som innadslående ytterdør.



Bilde viser utettheter ved bjelkelag til entré og bod med utvendig tilkomst.
Fare for inntrenging av skadedyr.



Bilde viser fuktskjolder og tegn fra tidligere lekkasjer fra tak.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Elverum	
Oppdragsnr.	
1211240115	
Selger 1 navn	
Bjørn Erik Carlson	
Gateadresse	
Storfossvegen 41	
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	2018
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	6
Antall måneder	0
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	
Polise/avtalenr.	

Document reference: 1211240115

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: BEC

1

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Egeninnsats

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

Beskrivelse	Smøremembran
-------------	--------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Nei Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Har lagt inn nytt rør i rør system på badet

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse	Det var en liten lekkasje over inngangsdøren når vi kjøpte i 2018. Da byttet vi taket/shingel med en gang.
-------------	--

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	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Har byttet ut gamle ledninger med nye tykkere kabler til 16 amp. Ikke alle er byttet enda. Egeninnsats. Det er også lagt opp ny kurs til komfyrtopp og ny kabel. Dette er gjort av Fulufjellet as.

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse	Har lagt ny panel på badet.
-------------	-----------------------------

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Byttet taket og satt opp nye takrenner. Jeg har skrudd opp plating selv med nabo for 5 år siden
Arbeid utført av	Fulufjellet as

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

Beskrivelse	Nytt inngangsparti. Dette er ikke byggmeldt på nåværende dato. Må bare byggmeldes, så er det godkjent.
-------------	--

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

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

Beskrivelse	Nytt inngangsparti.
-------------	---------------------

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei Ja

Tilleggs kommentar

Jeg har tegninger til nytt inngangsparti som skal sendes inn.

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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bjørn Erik Carlson	4e7d52231a57ca87231b911e fe7d1b3a485f6344	28.02.2024 17:32:23 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1211240115

- 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 SAMEIET LJØRATUNET

Gnr 9 , bnr633 , snr 1-21 i TRYSIL

INNHold

1. Eierseksjonene
2. Sameiernes bruksrett
3. Vedlikehold
4. Rettslig rådighet
5. Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter
6. Sameiernes ansvar utad
7. Sameiermøtet
 - 7.1 Sameiermøtets myndighet
 - 7.2 Flertallskrav og begrensninger i sameiermøtets myndighet
 - 7.3 Møte
 - 7.4 Innkalling til møte
 - 7.5 Hvilke saker sameiermøtet skal og kan behandle
 - 7.6 Møteledelse. Protokoll
8. Styret
 - 8.1 Valg av styre
 - 8.2 Styremøter
 - 8.3 Styrets oppgaver
 - 8.4 Styrets beslutningsmyndighet
9. Forretningsfører
10. Inhabilitet
11. Hvem som kan forplikte sameiet utad
12. Mindretallsvern
13. Regnskap
14. Revisjon
15. Panterett for sameiernes forpliktelser
16. Bygningsmessige arbeider
17. Pålegg om salg og krav om fravikelse
18. Forkjøpsrett
19. Eierseksjonsloven

VEDTEKTER FOR SAMEIET

Gnr 9 , bnr 633 , snr 1-21

1. Eierseksjonene

Sameiet består av 21 eierseksjoner, hvor 20 er boligseksjoner og seksjon nr 21 er næring.

Seksjon 1 (fritidsbolig), sameiebrøk 44/1243

Seksjon 2 (fritidsbolig), sameiebrøk 44/1243

Seksjon 3 (fritidsbolig), sameiebrøk 44/1243

Seksjon 4 (fritidsbolig), sameiebrøk 44/1243

osv.

Seksjon 21 (næring), sameiebrøk 363/1243

Hoveddel, tilleggsdel og sameiebrøk for hver eierseksjon, samt fellesarealer, fremgår av seksjoneringsbegjæring med vedlegg.

2. Sameiernes bruksrett

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes, dog med de begrensninger som følger i vedtektene.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

En enkelt eller flere sameiere kan i medhold av eierseksjonsloven § 19 gis enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene. Det skal ikke svares vederlag for bruken. Eneretten opphører når den fastsatte perioden for enerett utløper.

Slik enerett til bruk er gitt til seksjon nr 21, næringsseksjonen. Denne seksjonen har eksklusiv og vederlagsfri bruksrett til alt areal på sør-vestre del av eiendommen, fra elva og opp til bygningene. Dette fordi dette arealet vil være en del av den næringsmessige virksomheten for Ljøratunet.

Bruksretten innbefatter rett til å oppføre installasjoner og bygg som vil være en del av den næringsmessige virksomheten. Bruksretten inkluderer retten til også å utnytte arealet på annen næringsmessig måte til arrangement og tilbud. Denne eneretten/ bruksretten kan kun endres med $\frac{3}{4}$ flertall av stemmene på sameiemøte der minst 80% av stemmene i sameiet er representert.

Eiere av seksjon 21, næringsseksjonen, har i denne sammenheng rett til vederlagsfritt å bebygge arealet mellom elva og bygningene med flere hytter/ leiligheter. Eierskapet til hyttene/leilighetene vil ligge hos eier av seksjon 21, men hyttene/leilighetene vil kunne være en del av en resekjonering og selges videre. De andre sameiere kan ikke motsette seg en

reseksjonering og eventuelt videresalg av nye enheter. Denne retten kan kun endres med $\frac{3}{4}$ flertall av stemmene på sameiemøte der minst 80% av stemmene i sameiet er representert.

Seksjon 21 (næringsseksjonen) har også rett til å utvide eller bygge om, eksisterende bebyggelse med tilbygg/ fasadeendring. Denne retten kan kun endres med $\frac{3}{4}$ flertall av stemmene på sameiemøte der minst 80% av stemmene i sameiet er representert.

Ved utvidelse av antall seksjoner i sameiet så skal dette gjøres på en slik måte at næringsseksjonen aldri har mindre enn 35% av stemmene i sameiet.

Hvis snø-scootere skal parkeres og oppbevares på eiendommen skal dette skje etter anvisninger fra eier av seksjon 21 slik at dette ikke er til sjenanse eller hinder for andre sameiere.

Eventuell utleie av egen eierseksjon i sameiet gjøres gjennom AS Fulufjellet Alpinsenter.

Sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

3. Vedlikehold

Sameier:

- Den enkelte sameier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater, samt gulv på utvendige terrasser. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Sameier er også ansvarlig for at alle rom i boligen har nok ventilasjon, slik at det ikke oppstår fukt, sopp eller råtedannelse.
- Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- Sameieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Sameier skal også rense takrenner, avløp, eventuelle sluk på verandaer, balkonger ol. Sameieren er også ansvarlig for oppsteking av dreneringsrør som måtte gå tett pga dårlig rengjøring av takrenner og lignende.
- Sameieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær. Skader på vindusruter pga. foranstående årsaker er også sameiers ansvar.

- Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å sende melding til sameiet.
- Sameiet og andre sameiere kan kreve erstatning for tap som følger av at sameieren ikke oppfyller pliktene sine.
- Vedlikeholdet omfatter også utvendig maling/beising med de intervaller styret bestemmer, hvis sameier anser at dette ikke er tilstrekkelig, må han kontakte styret. Skader som råte, sopp og lignende som måtte oppstå pga. for dårlig maling/beising vil belastes sameier. Dette gjelder både hovedhus, garasje og boder. Kostnaden til utvendig vedlikehold av bygninger skal dekkes av den/de som eier seksjonen(e) i bygningen.
- Ny eier av andel har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting, selv om det skulle vært utført av tidligere sameier.
- Ved utvendig vedlikehold må eksisterende fargevalg benyttes.

Sameiet:

- Hovedregel i dette sameiet er at hver sameiere har ansvar for sin bygning. Ut over dette vil sameieloven tilsa at sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører sameiet, skal sameiet utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen sameier.
- Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren.
- TV signalet/kanalene benytter seg av coax-kabel via antenne. Parabol er ikke tillatt.
- Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- Hvis sameiet av en eller annen grunn skal utføre arbeider på bygningen skal sameieren gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sine arbeider som avtalt. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for sameieren eller annen bruker av boligen. Sameierne skal varsles i rimelig tid om behovet for tilgjengelighet til den enkelte leilighet.
- Sameier kan kreve erstatning for tap som følge av at sameiet ikke oppfyller pliktene sine.

4. Rettslig rådighet

Den enkelte sameier råder som en eier over seksjonen, dog med de unntak som fremgår av eierseksjonsloven og disse vedtekter.

5. Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke gjelder bruksenhetene. Felleskostnader skal fordeles mellom sameierne slik at seksjon 21 betaler 3 ganger den felleskostnaden seksjon 1 -20 betaler hver, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Felleskostnader kan være snøbrøyting, forsikring og andre kostnader som er felles for sameiet.

Den enkelte sameier skal betale akontobeløp fastsatt av sameierne på sameiermøtet til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken der seksjon 21 skal ha 3 ganger mer enn seksjon 1-20.

Brøyting og vedlikehold av vei gjøres av Jan Erik Nordnes (Nordnes Transport).

6. Sameiernes ansvar utad

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

7. Sameiermøtet

7.1 Sameiermøtets myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

7.2 Flertallskrav og begrensninger i sameiermøtets myndighet

Den enkelte sameier har stemmerett der en boligseksjon har en stemme. Næringsseksjonen (snr 21) har 12 stemmer pga sin størrelse og sin disposisjonsrett over areal ute. Til sammen vil det da være 32 stemmer. Ved optelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Med unntak av tilfeller omhandlet i punkt 2 vedrørende næringsseksjonens rettigheter, kreves det minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,

- samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum, dog med unntak av næringsseksjons rett til å bygge og seksjonere nye leiligheter iht punkt 2,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene, og
- endring av vedtektene (når ikke loven eller vedtektene stiller strengere krav).
- Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

7.3 Møte

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer og leier av boligseksjon har rett til å være til stede i sameiermøte og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Sameieren har rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst fem sameiere krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.4 Innkalling til møte

Sameiermøtet innkalles av styret med skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tyve dager. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Blir et sameiermøte, som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere vedtak i sameiermøte, ikke innkalt, skal tingretten snarest og på sameiernes felles kostnad innkalle til sameiermøte når det kreves av sameier, styremedlem eller forretningsfører.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

7.5 Hvilke saker sameiermøtet skal og kan behandle

Sameiermøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet,

- behandle styrets årsberetning,
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår, og
- velge styrets leder, styremedlemmer og/eller varamedlemmer dersom noen av disse er på valg.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

Bortsett fra saker som nevnt i pkt 7.5, kan sameiermøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det beslutes innkalt nytt sameiermøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

7.6 Møteledelse. Protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

8. Styret

8.1 Valg av styre

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha 3-5 medlemmer

Sameiermøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt på sameiermøtet **med 2/3 flertall av avgitte stemmer**. Den som er umyndig, kan ikke være styremedlem. Bare fysiske personer kan velges som styremedlem. Også andre enn sameiere kan velges som styremedlemmer.

Sameiermøtet kan også velge varamedlemmer til styret hvis de finner det ønskelig.

Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av sameiermøtet.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Sameiermøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta å fjerne medlem av styret.

8.2 Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det er nødvendig. Et styremedlem eller forretningsførereren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget hvis man har et styre med 3 eller 4 personer. Består styret av bare to personer og stemmene står likt skal saken utsettes og styret skal arbeide fram et forslag som begge styremedlemmer kan godta.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8.3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

8.4 Styrets beslutningsmyndighet

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

9. Forretningsfører

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, hører det inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

10. Inhabilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning i sameiermøte om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter vedtektenes pkt 17.

Et styremedlem eller forretningsføreren må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en framtrødende personlig eller økonomisk særinteresse i.

11. Hvem som kan forplikte sameiet utad

Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameierens felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig. To styremedlemmer kan i fellesskap signere på vegne av sameiet.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

12. Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller andre som representerer sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

13. Regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært sameiermøte.

14. Revisjon

Sameiermøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmer vedta at sameiet skal ha revisor.

Revisor velges i så fall av sameiermøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Revisor har rett til å være til stede i sameiermøte og til å uttale seg.

15. Panterett for sameiernes forpliktelser

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet etter reglene i eierseksjonsloven § 25. Dette defineres som legalpant.

16. Bygningsmessige arbeider

For seksjon 1-20: Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadebekledning, endring av utvendige farger etc kan bare skje etter en samlet plan og etter forutgående godkjenning fra styret.

Det kan ikke settes opp grillhytter, gapahuker, boder eller annet uten forhåndsgodkjenning av sameiermøtet. Terrasser kan bygges på den måte og med de maksimale mål som er fastsatt i egen instruks.

Det kan ikke opparbeides ytterligere parkeringsplasser ved boligseksjonene uten styrets godkjenning.

Sameier må ikke sette opp radio- eller TV-antenne eller gjøre bygningsmessige forandringer uten forutgående styregodkjenning. Tilbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for andre sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

17. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en sameier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 26. Slikt varsel skal

opplyse om at vesentlig mislighold gir styret adgang til å kreve at seksjonen selges. Frist for utbedring av misligholdet kan ikke sette kortene enn 6 måneder.

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 27.

18. Forkjøpsrett

Ved salg av boligseksjon har den til enhver tid eier av næringsseksjonen forkjøpsrett. Utøvelse av forkjøpsrett følger lov om forkjøpsretter, (Lov om løysingsrettar).

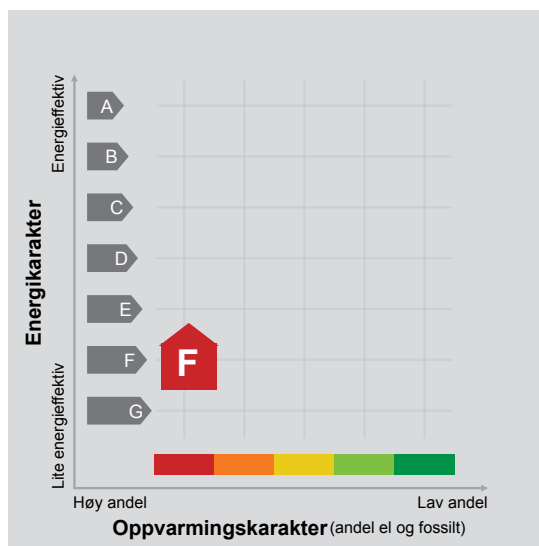
19. Eierseksjonsloven

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran.

Vedtektene er vedtatt og sist revidert, dato: _____

ENERGIATTEST

Adresse	Storfossvegen 41
Postnummer	2425
Sted	LJØRDALEN
Kommunenavn	Trysil
Gårdsnummer	9
Bruksnummer	633
Seksjonsnummer	13
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	154296107
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	ea8e208a-6b98-4310-83ba-1aadee31d1df
Dato	08.03.2024



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

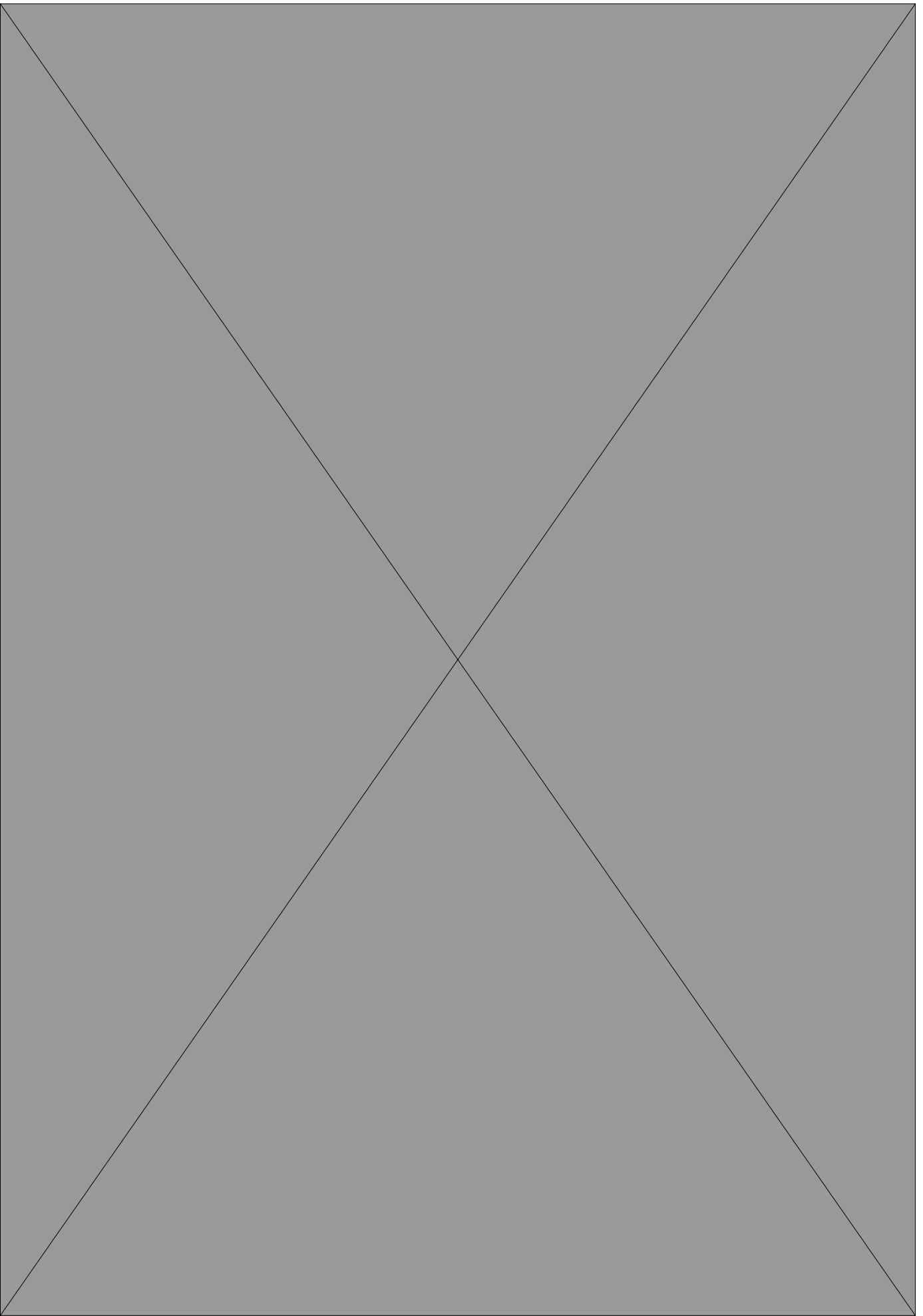
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

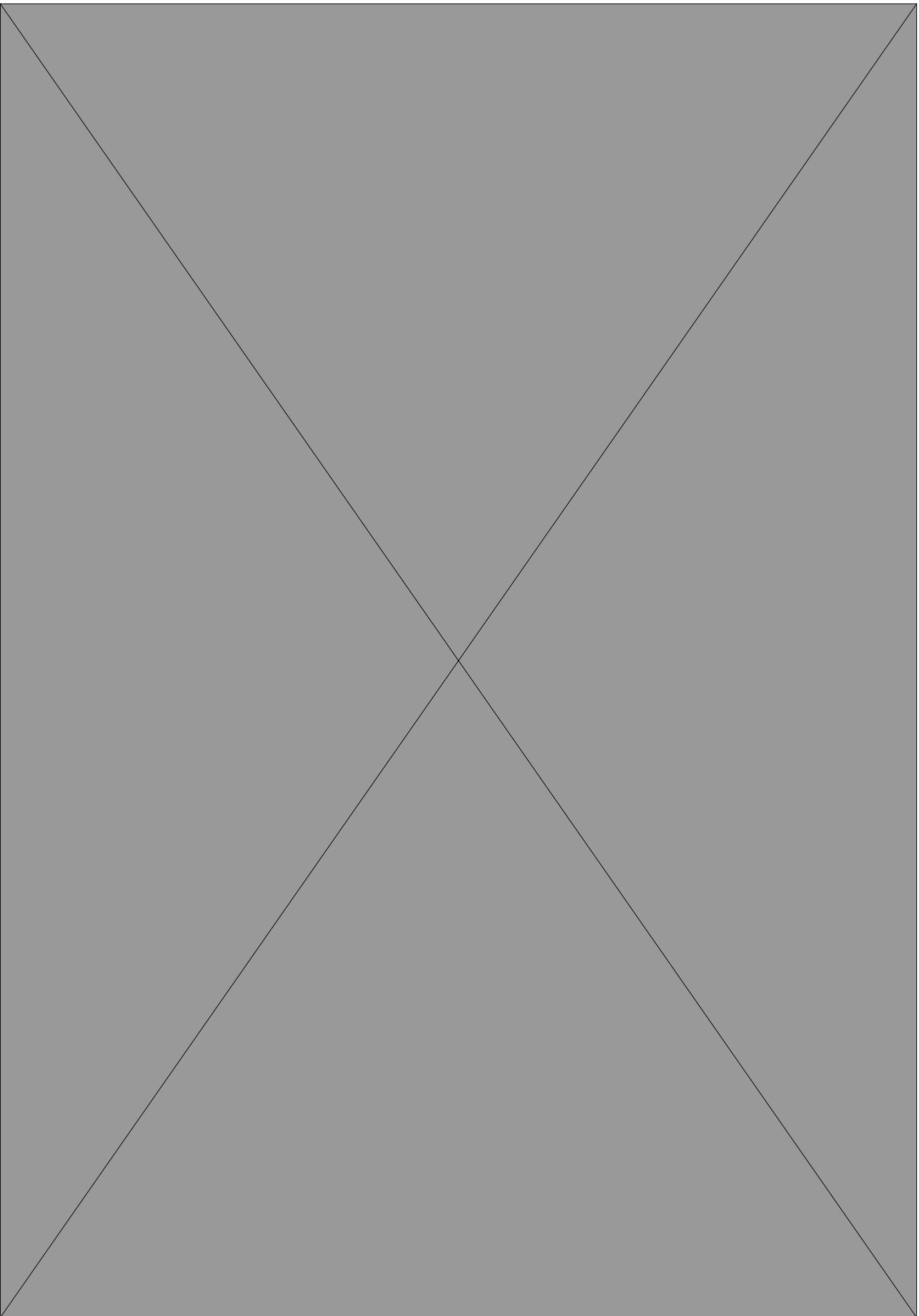
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.







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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



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

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

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

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

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


Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik


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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Storfossvegen 41
2425 LJØRDALENMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Åste Christine Gjermunds

Oppdragsnummer: 1211240115

Telefon: 941 78 482
E-post: aste.gjermunds@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:

08.03.2024

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre