

The image shows a bright, modern dining room. In the foreground, a dark wooden dining table is set with a woven lantern, glassware, and plates. A wooden chair is visible. A large window in the background offers a view of a lake surrounded by tall pine trees. A potted plant sits on the floor near the window. A red banner with the word 'aktiv.' is in the top right corner.

aktiv.

Kopparleden 906, 2443 DREVSJØ

**Svært lekker og gjennomført
enebolig fra -22 med flott
beliggenhet ved Drevsjøen! 4 sov,
2 bad og vaskerom. Dbl-garasje.**



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 3 990 000,-
Omkostn.: Kr 101 100,-
Total ink omk.: Kr 4 091 100,-
Selger: Andreas Husdal Gløtvold

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2022
BRA-i/BRA Total 146/206 kvm
Tomtstr.: 1998.3 m²
Soverom: 4
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 165, bnr. 357
Oppdragsnr.: 1211240313

Din nye bolig?

Velkommen til fantastiske Engerdal, Drevsjø og denne svært flotte- og gjennomførte boligen fra 2022!

Eneboligen består av hele 4 soverom, 2 bad og separat vaskerom med egen inngang, og har et unikt og særdeles pent oppholdsrom som ligger i åpen løsning med det flotte kjøkkenet. Store vindusflater på flere sider sørger for et fint innslipp av naturlig dagslys. Både stuen og kjøkkenet har utgang til den romslige og dels overbygde terrassen på hele 53 kvm.

Eiendommen som er på nesten 2 mål har en fantastisk beliggenhet ved Drevsjøen, og kan by på flott utsikt mot nærområdene. Tomten er pent opparbeidet med romslig gårdsplass og stort plenareal i 2 nivåer. På eiendommen er det også oppført en fin dobbelgarasje. En høy og gjennomgående standard gjør dette til et godt hjem å oppholde seg i!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	51
Egenerklæring	73
Budskjema	88

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 146 m²

BRA - e: 60 m²

BRA totalt: 206 m²

TBA: 61 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje: BRA-i: 84 m² Entré, stue, spisestue, kjøkken, bad og vaskerom.

2. etasje: BRA-i: 62 m² Gang, fire soverom, bad og bod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje: 53 m² Romslig, sør-vestvendt og dels overbygd terrasse med utgang fra kjøkken- og stue.

2. etasje: 8 m² Sør-vestvendt veranda med adkomst fra hovedsoverom.

Dobbelgarasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje: BRA-e: 60 m² Frittstående dobbelgarasje med to separate innkjøringsåpninger med hver sin el-styrte garasjeport.

Ikke målbare arealer

Enebolig

Deler av areal i 2. etasje har ikke målbart bruksareal grunnet himlingshøyde under 1900 mm. Det er blitt trukket fra ca. 2 m².

Dobbelgarasje

2. etasje hadde ikke gangbart gulv på befaringsdagen og har dermed ikke målbart bruksareal.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig

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. Arealmåling av etasjene er utført uten fratrekk av areal som opptas av trapp.

Dobbelgarasje

Arealmåling av garasje er utført i gulvnivå i 1. etasje, og er målt imot ringmur. Gulvareal i 2. etasje vil bli ca. 34 m² om etasjen blir ferdigstilt.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1998.3 m²

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 1 998,3 m². Sør-vestvendt, flat og pent beliggende tomt med Drevsjøen som nabo og flott utsikt mot nærområdet og Drevsjøen. Tomten er opparbeidet med gruset innkjøring og romslig, gruset gårdsplass, stort plenareal i to nivåer og ellers noe naturtomt med stedefegen vegetasjon. Selger opplyser at det før bygging ble det tilkjørt knust fjell på tomten.

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

Det er igangsatt en prosess med oppmåling av nausttomter nedenfor boligområdet, mot Drevsjøen. Disse tomtene er det opplyst fra Statskog at skulle oppmåles den 07.08.24. Videre opplyses det at disse tomtene skal festes bort, og iht. retningslinjer lagt av Engerdal kommune, vil de fire boligene i området bli tilbudt en tomt hver, samt de som tidligere har benyttet området til båtplasser. Dersom det i sistnevnte gruppe melder seg flere enn fire interessenter, vil tildeling eventuelt bli avgjort ved loddtrekning. De forskutterte utgiftene knyttet til fradeling, oppmåling og tinglysing vil bli fordelt likt på de 8 tomtene, og innkrevd av de respektive festere. Kontakt megler for mer informasjon.

Beliggenhet

Eiendommen har en meget fin og sørvest-vendt beliggenhet på "Solsidan" på Drevsjø, omtrent 500 m fra selve Drevsjø sentrum. Eiendommen ligger ca. 672 moh, omgitt av velkjente friluftsområder og med Drevsjøen som en av de nærmeste naboene. Drevsjøen har en ettertraktet badeplass sommerstid med fine fellesområder opparbeidet med sandstrand, gressplen og sittebenker.

Området og grenda Drevsjø ligger en halvtimes' kjøretur fra Gutulia Nasjonalpark og

Femundsmarka Nasjonalpark. Gutulia Nasjonalpark ligger ved Gutulisjøen, omtrent midt mellom Sorken og Elgå. Nasjonalparken er Norges' minste nasjonalpark og er kjent for sin gamle urskog med gran- og furutrær som er flere hundre år gamle. I Gutulia kan du i løp av en periode i sommerhalvåret besøke åpen seter på Gutulisetra. Nasjonalparken har et besøksenter i Elgå, med utstillinger om lokalhistorie, sørsamisk reindrift og dyreliv.

Femundsmarka Nasjonalpark er et stort og velkjent område som ligger øst for Femunden. Området er godt kjent for sin fantastiske og urørte natur med et rikt mangfold av dyr, fugler og flott natur. Nasjonalparken har også en rekke yndede topturmål, som bl.a. Elgåhogna, Store Svuku og Revlingkletten. Mange bruker i sommerhalvåret den gamle og tradisjonsrike rutebåten "M/S Fæmund II" som sin innfallsport til Femundsmarka. Båten går fra Synnervika i nord til Elgå og Buvika i sør, med en rekke stoppesteder underveis på både øst- og vestsiden av sjøen. Ombord mens du er på vei til destinasjonen din, kan du prøve "en smak av fjellet" mens du nyter synet av de fantastiske omgivelsene rundt Femunden.

Fra eiendommen er det ca. 5,5 km til Femundsenden og Femund Brygge og Pub. Femundsenden kan sommerstid by på en flott sandstrand med langgrunt vann, og i vinterhalvåret går snøscooterleden her. Grenda Drevsjø kan ellers by på bl.a. en aktiv stedsgruppe- og sanitetsforening, Blokkodden Villmarksmuseum, flotte turmål som f.eks. grendefjellet Vålåberget og mange, fine skiløyper. Drevsjø er også en av sjekkpunktene ved Femundløpet.

Engerdal kommune har et ettertraktet og velutbygd nett med snøscooterleder som strekker seg fra Hylleråsen i sør, til Snerta og Ulvågrenda i vest, over Kvitvorda til både Drevsjø, svenskegrensa og til Elgå. Mulighetene er mange for å oppleve fantastisk og variert natur over mange mil fra snøscooterstetet. Nærmeste punkt for påkjøring til leden er på Drevsjø Camping eller ved Gløtvold Handel i Drevsjø sentrum.

Engerdal kommune er viden kjent for ekte villmark og fantastiske helårs' tur- og friluftsmuligheter, og kan nytes enten om du liker bær- og sopplukking, båtaktiviteter eller padling, ridning, sykling, vandring, skiturer, jakt- eller fiske. I Engerdal kan du fiske i over 900 bekker, elver, tjern og sjøer på bare et fiskekort! Jakt forvaltes av både private- og på statsalmenning.

I Drevsjø sentrum finner du bl.a. dagligvare, sportsforretning, drivstoffpumper, restaurant/kafé og forhandler av snøscooter/UTV/ATV med utleie av snøscooter. Trysil som ligger ca. 73 km unna, har Norges største skianlegg, golfbane, klatrepark, sykkelpark og et variert utvalg av butikker og servicetilbud.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Eiendommens bygningsmasse består av en enebolig og en frittstående dobbelgarasje,

Bygningssakkyndig

Byggmester Sondre Lillebo AS

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eneboligen er oppført på støpt plate av betong mot grunnen med ringmurselementer. Yttervegger av bindingsverk av tre, utvendig kledd med liggende trekledning. Etasjeskille av trekonstruksjoner. Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takplater av metall.

Dobbelgarasjen er fundamentert på støpt plate av betong mot grunnen med ringmur av lettklinkerblokker. Yttervegger av bindingsverk av tre, utvendig kledd med liggende trekledning. Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takstein. Garasjen har elektriske varmekabler i betonggulvet. To leddporter med elektriske portåpnere.

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:

- *Bad i 1. etasje - Overflate vegger og himling: Vindu i våtsone til dusjen.
- *Bad i 2. etasje Overflate vegger og himling: Vindu i våtsone til dusjen.
- *Kjøkken: Avtrekk fra ventilator ikke er ført ut av bygget.
- *WC og innvendige vann- og avløpsrør: Ukjent løsning for lufting av avløp.

For ytterligere/detaljerte beskrivelser av avvik, øvrige tilstandsgrader og bygningsteknisk utførelse, også ved eventuelle andre bygninger, se vedlagte tilstandsrapport avholdt 26.08.2024 av Byggmester Sondre Lillebos AS for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Byggepartner i engerdal

Arbeid utført av: Byggepartner

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Ja

Beskrivelse: Ja, regner med det.

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 faglært

Beskrivelse: Simon i Brummundal elektro som har hatt denne jobben.

Arbeid utført av: Brummundal elektro

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

Svar: Ja

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Elvia har kontrollert El-anlegget.

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Jeg har bygget garasjen selv.

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Svar: Ja

Beskrivelse: Ja, evt på garasje.

Innhold

Eneboligen er på to plan med følgende innhold:

1. etasje: Entré, stue, spisestue, kjøkken, bad og vaskerom.

2. etasje: Gang, 4 soverom, bad og bod.

Standard

Enebolig - Byggeår: 2022.

Dobbelgarasje - Byggeår 2023.

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Integrerte hvitevarer som koketopp med integrert ventilator, stekeovn, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn, fryseskap og kjøleskap medfølger.

Moderniseringer og påkostninger

Siden eneboligen ble bygget, er det oppført en frittstående dobbelgarasje.

TV/Internett/Bredbånd

Boligen er tilknyttet fiber fra Telenor med T-We. Abonnementet kan overdras til kjøper.

Parkering

God plass til parkering på gruset gårdsplass. To biloppstillingsplasser i frittstående dobbelgarasje.

Forsikringsselskap

Eika

Radonmåling

Ifølge det nasjonale aktsomhetskartet for radonstråling, ligger boligen i et område med særlig høy radonstråling. Det anbefales at boligen måles for radonstråling, for å kontrollere at det ikke forekommer radonkonsentrasjoner over øvre grenseverdi på 200 Bq/m³. I henhold til teknisk forskrift, skal boligen være bygget med radonsperre mot grunnen, samt være tilrettelagt for trykkreduserende tiltak i grunnen under bygningen som kan aktiveres når radonkonsentrasjonen i inneluften overstiger 100 Bq/m³.

Diverse

Det er ikke utført feiing eller tilsyn i boligen. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert den 22.03.2024, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. Neste kontroll kan forventes i 2044. Da denne kontrollen ikke er utført må det påregnes tilsyn, da dette utføres omtrent hvert 20. år.

Megler har mottatt FDV-dokumentasjon på bolig og garasje, samt dokumenter

vedrørende det elektriske anlegget på både bolig og garasje. Kopi av disse dokumentene kan oversendes ved forespørsel.

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

Energi

Oppvarming

Boligen varmes opp med strøm og ved.

Peisovn med glassdør og sidefelt i glass mellom stue- og spisestue. Varmekabler i gulv i hele 1. etasje, samt på bad i 2. etasje. Panelovn i gang i 2. etasje. Varmekabler i betonggulv i dobbelgarasje.

Info strømforbruk

Selger opplyser å ha hatt et årlig strømforbruk i 2023 på 17 495 kwh. Hittil i år er forbruket opplyst å være 10 759 kwh.

Energikarakter

B

Energifarge

Oransje

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 990 000

Kommunale avgifter

Kr 24 230

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør i følge kommunens' årsprognose for 2024 ca. kr 24 230,- I disse inngår avløp, renovasjon og eiendomsskatt. Feie- og tilsynsgebyr faktureres direkte fra Midt-Hedmark brann- og feievesen, og er medregnet i de opplyste kommunale avgiftene.

Følgende satser for kommunale avgifter er opplyst for 2024:

- * Avløp, årsabonnement: Kr 5 050,-
- * Avløp, variabel del (arealberegnet for 120 kvm): Kr 9 600,-
- * Renovasjon hushold: Kr 5 565,-
- * Eiendomsskatt: Kr 3 479,-

Det gjøres oppmerksom på at avgiftene normalt justeres/reguleres årlig.

Info formuesverdi

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte. Formuesverdien settes da etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig (avhengig av bruken). Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er 25 prosent av markedsverdi for primærbolig og 95 prosent for sekundærbolig for inntektsåret 2022 og 100 prosent for inntektsåret 2023. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Andre utgifter

Utover vannavgift og de kommunale avgiftene, påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett m.m.

Vannavgift

Kr 4 750

Vannavgift år 2024

Info vannavgift

Vannavgift faktureres direkte fra Drevsjø Vannverk, en gang i halvåret. Opplyst vannavgift er pr. 2024. Vannavgift er kr. 1.375,- inkl. mva. pr halvår i 2024 i utgangspunktet, men vannverket opplyser at det er ekstraordinære kostnader i 2024 pga. installasjon av større hus for renseanlegg (uv-anlegg), større tank og pumper, gravearbeid, elektriker, rørlegger og tekniske installasjoner.

Det gjøres oppmerksom på at avgiftene normalt justeres/reguleres årlig.

Tilbud lånefinansiering

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

finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 165, bruksnummer 357 i Engerdal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

- *16.07.1852 - Dokumentnr: 900055 - Rettsbok: Bestemmelse om fiskerett
- *11.09.1916 - Dokumentnr: 900208 - Bestemmelse om veg: Overført fra gnr 19, bnr 1
- *26.10.1940 - Dokumentnr: 888 - Bestemmelse om veg
- *13.12.1945 - Dokumentnr: 1225 - Bestemmelse om vannledn.: Vegvesenets betingelser vedtatt
- *31.10.1949 - Dokumentnr: 1626 - Bestemmelse om veg: Overført fra: Knr:3425 Gnr:165 Bnr:1. Gjelder denne registerenheten med flere
- *14.07.1960 - Dokumentnr: 1799 - Bestemmelse om veg: Vegvesenets betingelser vedtatt.
- *22.08.1962 - Dokumentnr: 2405 - Bestemmelse om veg: Vegvesenets betingelser vedtatt.
- *24.09.1963 - Dokumentnr: 2682 - Bestemmelse om veg: Vegvesenets betingelser vedtatt.
- *24.09.1963 - Dokumentnr: 2684 - Bestemmelse om veg: Vegvesenets betingelser vedtatt.
- *24.09.1963 - Dokumentnr: 2685 - Bestemmelse om veg: Vegvesenets betingelser vedtatt.
- *08.01.1964 - Dokumentnr: 56 - Bestemmelse om veg: Vegvesenets betingelser vedtatt.
- *23.11.1968 - Dokumentnr: 4071 - Erklæring/avtale: Bestemmelse om kloakkledning. Vegvesenets betingelser vedtatt.
- *20.08.1969 - Dokumentnr: 2882 - Bestemmelse om bebyggelse: Vegvesenets betingelser vedtatt.
- *15.05.1971 - Dokumentnr: 2056 - Bestemmelse om bebyggelse: Vegvesenets betingelser vedtatt.
- *12.02.1973 - Dokumentnr: 574 - Bestemmelse om vannledning: Vegvesenets betingelser vedtatt.
- *03.10.1974 - Dokumentnr: 4772 - Erklæring/avtale: Rettighetshaver: Televerket. Bestemmelse om radio/TV anlegg.
- *22.03.1977 - Dokumentnr: 1447 - Bestemmelse om vannledning.
- *28.02.1979 - Dokumentnr: 1096 - Bestemmelse om bebyggelse. Rettighetshaver: Knr:3425 Gnr:165 Bnr:144. Rettighetshaver: Knr:3425 Gnr:165 Bnr:186.
- *10.06.1981 - Dokumentnr: 2805 - Bestemmelse om veg: Med flere bestemmelser.
- *10.06.1981 - Dokumentnr: 2806 - Bestemmelse om veg: Rettighetshaver: Knr:3425

Gnr:165 Bnr:308. Rettighetshaver: Knr:3425 Gnr:165 Bnr:308. Med flere bestemmelser.

*08.03.1982 - Dokumentnr: 1008 - Fredningsvedtak: Bestemmelse om naturreservat.

*25.04.1984 - Dokumentnr: 1984 - Bestemmelse om veg: Rettighetshaver: Knr:3425 Gnr:165 Bnr:1 Fnr:20. Elektriske kraftlinjer. Bestemmelse om vannledning.

*03.09.1984 - Dokumentnr: 4164 - Bestemmelse om veg: Rettighetshaver: Knr:3425 Gnr:165 Bnr:16. Elektriske kraftlinjer. Bestemmelse om vann/kloakkledning. Med flere bestemmelser.

*09.06.1989 - Dokumentnr: 2846 - Bestemmelse om veg: Rettighetshaver: Knr:3425 Gnr:165 Bnr:70. Elektriske kraftlinjer. Bestemmelse om vannledning. Med flere bestemmelser.

*25.07.1989 - Dokumentnr: 3682 - Bestemmelse om veg: Rettighetshaver: Knr:3425 Gnr:165 Bnr:61. Bestemmelse om vannrett.

*18.01.1990 - Dokumentnr: 331 - Erklæring/avtale: Grensegangssak.

*19.03.1990 - Dokumentnr: 1613 - Bestemmelse om bebyggelse: Rettighetshaver: Knr:3425 Gnr:165 Bnr:147. Med flere bestemmelser.

*19.03.1990 - Dokumentnr: 1614 - Bestemmelse om bebyggelse: Rettighetshaver: Knr:3425 Gnr:165 Bnr:104. Med flere bestemmelser.

*19.03.1990 - Dokumentnr: 1615 - Bestemmelse om bebyggelse: Rettighetshaver: Knr:3425 Gnr:165 Bnr:145. Med flere bestemmelser.

*19.03.1990 - Dokumentnr: 1616 - Bestemmelse om bebyggelse: Rettighetshaver: Knr:3425 Gnr:165 Bnr:163. Med flere bestemmelser.

*18.04.1990 - Dokumentnr: 2111 - Bestemmelse om bebyggelse: Rettighetshaver: Knr:3425 Gnr:165 Bnr:169. Med flere bestemmelser.

*25.04.1990 - Dokumentnr: 2231 - Bestemmelse om bebyggelse: Rettighetshaver: Knr:3425 Gnr:165 Bnr:80. Med flere bestemmelser.

*17.10.1990 - Dokumentnr: 4923 - Bestemmelse om bebyggelse: Rettighetshaver: Knr:3425 Gnr:165 Bnr:165. Med flere bestemmelser.

*04.12.1990 - Dokumentnr: 5686 - Bestemmelse om vannrett: Rettighetshaver: Knr:3425 Gnr:165 Bnr:73. Med flere bestemmelser.

*06.03.1991 - Dokumentnr: 909 - Bestemmelse om bebyggelse: Rettighetshaver: Knr:3425 Gnr:165 Bnr:164. Med flere bestemmelser.

*09.08.1991 - Dokumentnr: 3243 - Bestemmelse om bebyggelse: Rettighetshaver: Knr:3425 Gnr:165 Bnr:93. Med flere bestemmelser.

*29.10.1991 - Dokumentnr: 4445 - Jordskifte.

*29.10.1991 - Dokumentnr: 4446 - Jordskifte.

*29.10.1991 - Dokumentnr: 4447 - Jordskifte: Bestemmelse om veg.

*29.10.1991 - Dokumentnr: 4448 - Jordskifte: Bestemmelse om adkomstrett.

*29.10.1991 - Dokumentnr: 4449 - Jordskifte: Med flere bestemmelser.

*29.10.1991 - Dokumentnr: 4450 - Jordskifte.

*29.10.1991 - Dokumentnr: 4451 - Jordskifte.

*29.10.1991 - Dokumentnr: 4451 - Bestemmelse om vannrett: Rettighetshaver: Knr:3425 Gnr:165 Bnr:91. Bestemmelse om vannledning.

*03.12.1991 - Dokumentnr: 5079 - Bestemmelse om bebyggelse: Rettighetshaver: Knr:3425 Gnr:165 Bnr:158.

*24.12.1991 - Dokumentnr: 5526 - Jordskifte.
 *06.03.1992 - Dokumentnr: 965 - Jordskifte.
 *06.03.1992 - Dokumentnr: 966 - Jordskifte.
 *06.03.1992 - Dokumentnr: 968 - Jordskifte.
 *06.03.1992 - Dokumentnr: 969 - Jordskifte.
 *17.08.1992 - Dokumentnr: 3272 - Jordskifte.
 *17.08.1992 - Dokumentnr: 3273 - Jordskifte.
 *17.08.1992 - Dokumentnr: 3274 - Jordskifte.
 *17.08.1992 - Dokumentnr: 3275 - Jordskifte.
 *29.10.1992 - Dokumentnr: 4274 - Bestemmelse om vannrett: Rettighetshaver:
 Knr:3425 Gnr:165 Bnr:102.
 *12.11.1992 - Dokumentnr: 4486 - Bestemmelse om vannrett: Rettighetshaver:
 Knr:3425 Gnr:165 Bnr:103.
 *23.11.1992 - Dokumentnr: 4683 - Jordskifte.
 *23.11.1992 - Dokumentnr: 4684 - Rettigheter iflg. skjøte: Rettighetshaver: Knr:3425
 Gnr:165 Bnr:105.
 *23.11.1992 - Dokumentnr: 4684 - Bestemmelse om veg: Rettighetshaver: Knr:3425
 Gnr:165 Bnr:105.
 *22.02.1993 - Dokumentnr: 780 - Bestemmelse om veg: Rettighetshaver: Knr:3425
 Gnr:165 Bnr:106.
 *01.04.1993 - Dokumentnr: 1356 - Jordskifte.
 *01.04.1993 - Dokumentnr: 1360 - Jordskifte.
 *01.04.1993 - Dokumentnr: 1362 - Jordskifte.
 *21.04.1994 - Dokumentnr: 1998 - Bestemmelse om vannrett: Rettighetshaver:
 Knr:3425 Gnr:165 Bnr:250. Bestemmelse om vannledning. Med flere bestemmelser.
 *07.07.1994 - Dokumentnr: 3274 - Jordskifte.
 *07.07.1994 - Dokumentnr: 3274 - Bestemmelse om veg: Rettighetshaver: Knr:3425
 Gnr:165 Bnr:247.
 *07.07.1994 - Dokumentnr: 3275 - Jordskifte.
 *07.07.1994 - Dokumentnr: 3275 - Best. om adkomstrett:
 Rettighetshaver: Knr:3425 Gnr:165 Bnr:143
 Rettighetshaver: Knr:3425 Gnr:165 Bnr:144
 Rettighetshaver: Knr:3425 Gnr:165 Bnr:145
 Rettighetshaver: Knr:3425 Gnr:165 Bnr:186
 *26.08.1994 - Dokumentnr: 3997 - Jordskifte.
 *17.11.1994 - Dokumentnr: 5353 - Jordskifte.
 *23.12.1994 - Dokumentnr: 5848 - Jordskifte.
 *01.02.1995 - Dokumentnr: 388 - Jordskifte.
 *01.02.1995 - Dokumentnr: 388 - Bestemmelse om veg: Rettighetshaver: Knr:3425
 Gnr:165 Bnr:229.
 *16.03.1995 - Dokumentnr: 1005 - Jordskifte.
 *05.05.1995 - Dokumentnr: 1493 - Jordskifte.
 *21.06.1996 - Dokumentnr: 2127 - Jordskifte.
 *12.02.1997 - Dokumentnr: 561 - Jordskifte.

*03.04.1997 - Dokumentnr: 1158 - Bestemmelse om vannrett: Rettighetshaver:
Knr:3425 Gnr:165 Bnr:148.
*27.10.1998 - Dokumentnr: 3558 - Jordskifte.
*28.10.1998 - Dokumentnr: 3568 - Jordskifte.
*28.10.1998 - Dokumentnr: 3569 - Jordskifte.
*30.10.1998 - Dokumentnr: 3608 - Erklæring/avtale: Rettighetshaver: Telenor Towers
Norway AS, Org.nr: 971 050 365: Bestemmelse om radio/TV anlegg

Transport

Fra: Telenor Norge AS

Org.nr: 976 967 631

Til: Telenor Towers Norway AS

Org.nr: 971 050 365

*02.11.1998 - Dokumentnr: 3613 - Jordskifte.
*03.05.1999 - Dokumentnr: 1558 - Jordskifte.
*07.10.1999 - Dokumentnr: 3837 - Jordskifte.
*30.03.2000 - Dokumentnr: 949 - Jordskifte.
*21.06.2000 - Dokumentnr: 1881 - Jordskifte.
*25.08.2000 - Dokumentnr: 2787 - Jordskifte.
*25.08.2000 - Dokumentnr: 2788 - Jordskifte.
*25.08.2000 - Dokumentnr: 2789 - Jordskifte.
*06.10.2000 - Dokumentnr: 3429 - Jordskifte.
*06.10.2000 - Dokumentnr: 3430 - Jordskifte.
*18.10.2000 - Dokumentnr: 3568 - Jordskifte.
*01.11.2000 - Dokumentnr: 3757 - Jordskifte.
*20.09.2001 - Dokumentnr: 3641 - Jordskifte.
*20.09.2001 - Dokumentnr: 3642 - Jordskifte.
*20.09.2001 - Dokumentnr: 3643 - Jordskifte.
*22.11.2001 - Dokumentnr: 4602 - Jordskifte.
*13.12.2001 - Dokumentnr: 4963 - Bestemmelse om veg: Rettighetshaver: Knr:3425
Gnr:165 Bnr:289 plikt til vedlikehold.
*19.12.2001 - Dokumentnr: 5119 - Jordskifte.
*28.06.2002 - Dokumentnr: 2401 - Jordskifte.
*26.02.2003 - Dokumentnr: 753 - Jordskifte.
*26.02.2003 - Dokumentnr: 754 - Jordskifte.
*26.02.2003 - Dokumentnr: 755 - Jordskifte.
*26.02.2003 - Dokumentnr: 756 - Jordskifte.
*26.02.2003 - Dokumentnr: 757 - Jordskifte.
*09.05.2003 - Dokumentnr: 1678 - Bestemmelse om vannrett: Rettighetshaver:
Knr:3425 Gnr:165 Bnr:300.
*29.10.2003 - Dokumentnr: 4210 - Bestemmelse om veg: Rettighetshaver: Knr:3425
Gnr:165 Bnr:298. Bestemmelse om vannrett.
*16.03.2004 - Dokumentnr: 998 - Jordskifte.
*06.10.2005 - Dokumentnr: 3990 - Erklæring/avtale: Bestemmelse om naturreservat -

Volaberget og Kvemkjølen.

*06.10.2005 - Dokumentnr: 3991 - Erklæring/avtale: Bestemmelse om naturreservat - Kvisleflået og Hovdliå.

*10.01.2006 - Dokumentnr: 117 - Jordskifte.

*25.08.2006 - Dokumentnr: 3483 - Jordskifte.

*07.03.2008 - Dokumentnr: 201264 - Bestemmelse om veg: Rettighetshaver: Knr:3425 Gnr:165 Bnr:1 Fnr:270.

*12.09.2008 - Dokumentnr: 742170 - Bestemmelse om veg: Rettighetshaver: Knr:3425 Gnr:165 Bnr:1 Fnr:273.

*12.09.2008 - Dokumentnr: 742170 - Bestemmelse om veg: Rettighetshaver: Knr:3425 Gnr:165 Bnr:308.

*12.12.2008 - Dokumentnr: 1003216 - Jordskifte: Grensegangsak 0420-2006-0016 ØSTMO.

*12.12.2008 - Dokumentnr: 1003216 - Bestemmelse om veg: Rettighetshaver: Knr:3425 Gnr:165 Bnr:1 Fnr:225.

*15.12.2008 - Dokumentnr: 1008511 - Best. om adkomstrett: Rettighetshaver: Knr:3425 Gnr:165 Bnr:320.

*24.12.2008 - Dokumentnr: 1033552 - Jordskifte: Saksnr: 0420-2007-0027, Vangen.

*24.12.2008 - Dokumentnr: 1033552 - Bestemmelse om veg: Rettighetshaver: Knr:3425 Gnr:165 Bnr:318.

*16.06.2009 - Dokumentnr: 432639 - Bestemmelse om veg: Rettighetshaver: Knr:3425 Gnr:165 Bnr:322.

*07.01.2010 - Dokumentnr: 9696 - Best. om adkomstrett: Rettighetshaver: Knr:3425 Gnr:165 Bnr:326.

*01.07.2010 - Dokumentnr: 486223 - Jordskifte: Jordskiftesak: 0420-1993-0036.

*22.09.2010 - Dokumentnr: 721763 - Bestemmelse om veg: Rettighetshaver: Knr:3425 Gnr:165 Bnr:323.

*30.03.2011 - Dokumentnr: 249942 - Jordskifte: Jordskiftesak 0420-2010-001 Myhre.

*18.07.2011 - Dokumentnr: 564828 - Bestemmelse om vannrett: Rettighetshaver: Knr:3425 Gnr:165 Bnr:291. Bestemmelse om vannledning.

*18.07.2011 - Dokumentnr: 564828 - Bestemmelse om gjerde.

*11.06.2012 - Dokumentnr: 457195 - Bestemmelse om veg: Rettighetshaver: Knr:3425 Gnr:165 Bnr:169. Rettighetshaver: Knr:3425 Gnr:165 Bnr:281.

*29.06.2012 - Dokumentnr: 527027 - Bestemmelse om veg: Rettighetshaver: Knr:3425 Gnr:165 Bnr:1 Fnr:249.

*28.03.2014 - Dokumentnr: 254114 - Jordskifte: Jordskiftesak 0420-2012-0018 Skogly.

*28.03.2014 - Dokumentnr: 254114 - Bestemmelse om veg: Rettighetshaver: Knr:3425 Gnr:165 Bnr:235. Jordskiftesak 0420-2012-0018 Skogly.

*06.07.2015 - Dokumentnr: 614314 - Jordskifte: Sak 0420-2014-0028 Flaten.

*22.10.2015 - Dokumentnr: 978094 - Bestemmelse om veg: Rettighetshaver: Knr:3425 Gnr:165 Bnr:1 Fnr:276.

*22.01.2016 - Dokumentnr: 63748 - Jordskifte: jordskiftesak 0420-2014-0028 Flaten.

*22.01.2016 - Dokumentnr: 63748 - Bestemmelse om veg: Rettighetshaver: Knr:3425 Gnr:165 Bnr:90. jordskiftesak 0420-2014-0028 Flaten.

*08.02.2016 - Dokumentnr: 111044 - Jordskifte: Jordskiftesak 0420-2014-0001 Brenna.

*08.02.2016 - Dokumentnr: 111044 - Bestemmelse om veg: Rettighetshaver: Knr:3425 Gnr:165 Bnr:339. Jordskiftesak 0420-2014-0001 Brenna.

*10.11.2016 - Dokumentnr: 1039844 - Jordskifte: Jordskiftesak 0420-2015-0033 NORDLI. Bestemmelser om vei.

*10.11.2016 - Dokumentnr: 1039844 - Bestemmelse om vannrett: Rettighetshaver: Knr:3425 Gnr:165 Bnr:342. Jordskiftesak 0420-2015-0033 NORDLI.

*07.04.2017 - Dokumentnr: 307113 - Jordskifte: Sak: 15-200313REN-JTYN STRØMMEN.

*10.04.2017 - Dokumentnr: 311723 - Jordskifte: Sak 15-200519RFA-JTYN MYRNES.

*10.04.2017 - Dokumentnr: 311723 - Bestemmelse om vannrett: Rettighetshaver: Knr:3425 Gnr:165 Bnr:183. Jordskiftesak 15-200519RFA-JTYN MYRNES.

*25.04.2017 - Dokumentnr: 429694 - Bestemmelse om veg: Rettighetshaver: Knr:3425 Gnr:165 Bnr:1 Fnr:178.

*08.10.2020 - Dokumentnr: 3145153 - Bruksrett: Rettighetshaver: Knr:3425 Gnr:165 Bnr:1 Fnr:172. Rettighet til båthus.

Det gjøres oppmerksom på at samtlige ovennevnte, tinglyste dokumenter har blitt overført fra den eiendommen som dette gårds- og bruksnummeret er utskilt fra, og samtlige ovennevnte tinglyste dokumenter er tinglyst før denne eiendommen ble opprettet. det er derfor svært sannsynlig at ingen av de har betydning for denne eiendommen.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble utstedt ferdigattest for eneboligen i 2022, og for dobbelgarasjen i 2023.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen, både for eneboligen og dobbelgarasjen. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

01.07.2022.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet privat vann fra Drevsjø vannverk, og offentlig avløp. Eiendommen har adkomst fra fylkesvei via privat vei med felles vedlikeholdsansvar med naboer.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse (delareal: 1 995 m²), friluftsfomål (delareal: 1 m²) og turveg (delareal: 3 m²). Reguleringsplan for "Boligområde Drevsjøen", trådt i kraft 21.10.2020.

Kommuneplanens arealdel 2012-2026, trådt i kraft 29.04.2014 med formål LNFR-areal

(nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende).

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold:

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold:

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

99 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

101 100 (Omkostninger totalt)

117 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

119 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 091 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 107 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 109 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Meglers vederlag

Det er avtalt fast provisjon på kr 49.000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), oppgjørshonorar (kr 6.250,-), visningshonorar (kr 3.500,- per stykk), markedspakke (kr 19.000,-) samt innhenting av opplysninger, grunnbok, tinglyste dokumenter 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

12.01.2025

Velkommen!



Eneboligen som ble oppført i 2022 har hele 4 soverom, 2 bad og separat vaskerom med egen inngang. På den romslige tomten står det også oppført en dobbelgarasje fra 2023.



En særdeles romslig gårdsplass med god plass for parkering!

Du ønskes velkommen hjem via et overbygd inngangsparti med platting og to-fløyet inngangsdør. Overbygget er kjekt med tanke på å slippe nedbør helt inn til døren.





I entréen er det montert to garderobeskap som sørger for rikelig med oppbevaringsplass.





Ved kjøkkenet er det en svært egnet plass for spisetue.



Spisestuedelen ligger i naturlig avstand til kjøkkenet, og den åpne løsningen gjør at man kan holde kontakten med familien- eller venner mens man lager mat.



Boligen har et svært gjennomført og helhetlig uttrykk, med sine slette vegger, lekre gulv og downlights i himling.



Et virkelig flott kjøkken med gode arbeidsflater og masse oppbevaringsplass. Kjøkkenet har koketopp med integrert ventilator montert på kjøkkenøyen.



Integrerte hvitevarer som koketopp med integrert ventilator, stekeovn, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn, frysenskap og kjøleskap medfølger.





Ved kjøkkenet er det en egen utgang til den store og dels overbygde terrassen på ca. 53 kvm via to-fløyet terrassedør.





Stuerommet byr på en helt unik romfølelse med sine store vindusflater og åpne løsning. Herfra har du fantastisk utsikt mot Drevsjøen og omkringliggende områder.



I stuen er det også utgang til terrassen via to-fløyet terrassedør.



En lekker peisovn med glassdør og sidefelt i glass sørger for ekstra varme på de kaldere dagene. Oppvarming i etasjen forøvrig består av elektrisk gulvvarme i samtlige rom.

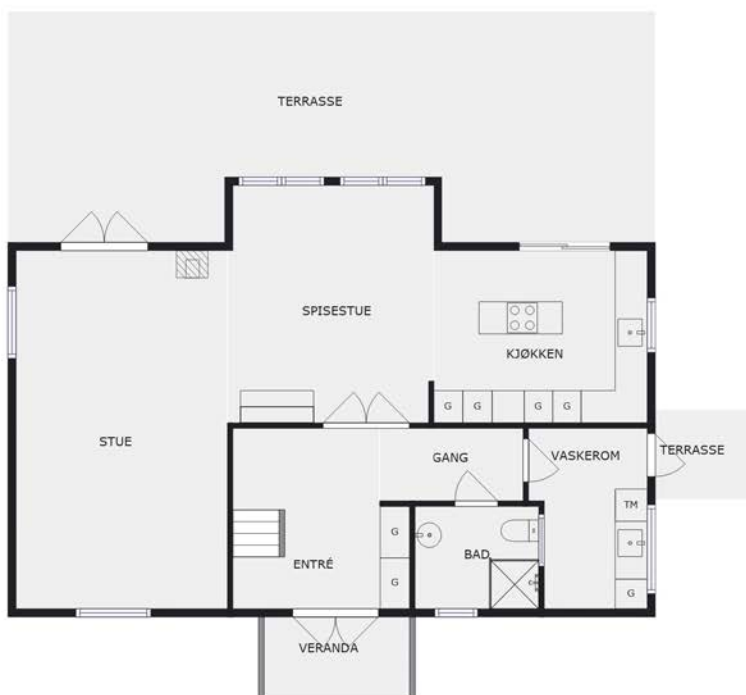


Boligen har et bad i hver etasje, og badet i første etasje er innredet med servant på en fin og romslig skuffeinneordning, dusjhjørne med innfellbare glassdører og vegghengt toalett.



Vaskerommet har separat inngang i tillegg til adkomst via entré. Her er det gjennomtenkte løsninger med innredning, benkeplass, vegghengt tørkestativ og vinylgulv med sluk.





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

Andre etasje



Gangen i andre etasje har adkomst til samtlige soverom, bad og et praktisk bodrom.



Hovedsoverommet har delikate fargevalg og er innredet med en romslig garderobeløsning. Herfra er det utgang til den sør-vestvendte verandaen.



Tenk å tusle ut på verandaen i tøflene en sommermorgen med kaffekoppen i hånda..



Nydelige omgivelser, flott utsikt og gode solforhold er noe av det denne eiendommen kan by på!



Soverom 2 er malt i en fin grønnfarge med en tapetbelagt kontrastvegg. Rommet er innredet med garderobeskap, og har en liten dør som fører til lagringsplass i raft.



Soverom 3 er tilsvarende som soverom 2, bare speilvendt.



Det fjerde soverommet er også innredet med garderobeskap.





Badet i andre etasje er romslig, og er innredet med servant på pen skuffeinneordning, belyst speil av god størrelse, dusjhjørne med innfellbare glassdører og regnfallsdusj, badekar og vegghengt toalett.



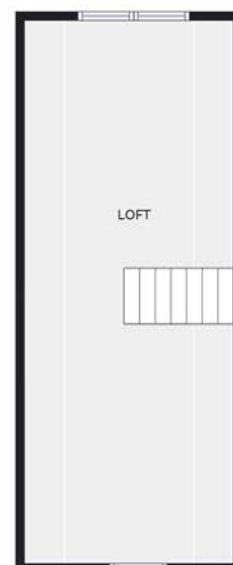


Badet har også varmekabler i gulvet, for behagelig oppvarming.





I andre etasje er det et praktisk bodrom.



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



Terrassen er dels overbygd, og sørger derfor at man kan sitte ute både under tak og under åpen himmel.



Boligen har en sør-vestvendt beliggenhet som sørger for fine solforhold. Eiendommen har Drevsjøen som en av sine nærmeste naboer.



Nabolaget som kalles "Solsidan" består av 3 nyere eneboliger pr. idag. Området ligger med gangavstand til Drevsjø sentrum.



Garasjen som ble oppført i 2023 har to separate innkjøringsporter, begge med el-styring på selve porten.



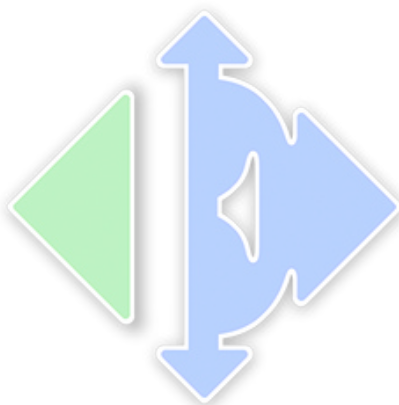
Inne i garasjen er det bygd en trapp slik at man har mulighet til å ta seg opp for å enklere kunne ferdigstille loftsplanet. Garasjen er utstyrt med varmekabler i betonggulvet, og det er plass for å sette opp f.eks. en arbeidsbenk.



Loftsplanet på garasjen.

Vedlegg

Tilstandsrapport for bolig
Kopparleden 906
2443 Drevsjø



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Sondre Lillebo

Dato: 26/08/2024

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 taksmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:165, Bnr: 357
Hjemmelshaver:	Andreas Husdal Gløtvold
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	1 998 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei.
Adkomst:	Adkomst via felles privat veg.
Vann:	Privat vann fra felles vannverk.
Avløp:	Tilknyttet offentlig avløpsanlegg.
Regulering:	Området er regulert for boligformål.
Offentl. avg. pr. år:	Ikke opplyst om.
Forsikringsforhold:	Fullverdiforsikret i Eika.
Ligningsverdi:	334 200,-
Byggeår:	2022

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	01.08.2024
Forutsetninger:	Boligen ble kontrollert i dagslys. Møbler og inventar ble ikke flyttet på under befaringen.
Oppdragsgiver:	Andreas Husdal Gløtvold
Tilstede under befaringen:	Ann Mari Husdal (på deler av befaringen)
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3.

OM TOMTEN:

Tomt i ny-etablert boligområde.
Sentralt plassert på Drevsjø med nærhet til både dagligvare og barnehage.

Støy:

Ifølge Statens vegvesens vegkart over støysoner, ligger eiendommen i gul sone. Det betyr at man må forvente noe støy fra fylkesvegen. Gul sone betyr en forventet støy på ca. 55-65dB.

Radon:

Ifølge det nasjonale aktsomhetskartet for radonstråling, ligger boligen i et område med særlig høy radonstråling. Det anbefales at boligen måles for radonstråling, for å kontrollere at det ikke forekommer radonkonsentrasjoner over øvre grenseverdi på 200 Bq/m³. I henhold til teknisk forskrift, skal boligen være bygget med radonsperre mot grunnen, samt være tilrettelagt for trykkreduserende tiltak i grunnen under bygningen som kan aktiveres når radonkonsentrasjonen i inneluften overstiger 100 Bq/m³.

Flom:

Ifølge NVEs aktsomhetskart for flom, ligger eiendommen i et område som kan bli utsatt for flom. NVEs aktsomhetskart for flom er et nasjonalt datasett som på oversiktsnivå viser hvilke arealer som kan være utsatt for flomfare. Det er ikke opplyst om at det område har vært berørt av flom tidligere.

I kommuneplanens arealdel ligger eiendommen i LNRF-område.
LNFR-område kan gi begrensninger på hvilke tiltak som kan fortas på eiendommen.

OM BYGGEMETODEN:

Enebolig oppført på støpt plate av betong mot grunnen med ringmurselementer.
Yttervegger av bindingsverk av tre, utvendig kledd med liggende trekledning.
Etasjeskille av trekonstruksjoner.
Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takplater av metall.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Enebolig i normalt god stand.
Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for store bygningsmessige strakstiltak ut over normalt vedlikehold. For øvrig vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:**Oppvarming:**

Lukket peisovn i stue, med brannplate på gulv.

Panelovn på vegg i gang/ trapperom i 2. etasje.

Elektriske varmekabler i hele 1. etasje, samt på bad i 2. etasje.

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

Romhøyde:

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

1. etasje: Ca. 2400 mm.

2. etasje: Ca. 1430 mm - 2400 mm.

Varierende romhøyde 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:

8 mm avvik i entré/ gang.

9 mm avvik i stue.

4 mm avvik i kjøkken.

2. etasje:

7 mm avvik i gang/ trapperom.

5 mm avvik i soverom med tilgang på altan mot vest.

5 mm avvik i soverom mot nordvest.

6 mm avvik i soverom mot sørøst.

3 mm avvik i soverom mot nordøst.

2 mm avvik i bod.

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.

Etasjeskillev/ gulv mot grunn vurderes til tilstandsgrad 1 på bakgrunn av målte verdier.

Skorstein og ildsted:

Boligen har en skorstein og ett ildsted.

- Merknader:

Ildstedet og skorstein fremstår som i god stand.

Det anbefales, på generelt grunnlag, at ildsted og skorstein kontrolleres av fagkyndig brannforebygger.

Brannsikkerhet:

Det ble påvist to brannvarslere i boligen.

- Merknader:

Det ble ikke påvist noe brannslukningsapparat på befaringsdagen.

Boligen har en husbrannslange på vaskerom, men denne var ikke ferdig montert.

Brannvarslere ble ikke funksjonstestet.

DOKUMENTKONTROLL:

Det er fremlagt fra hjemmelshaver:

- Arbeidstegninger av bolig, datert den 22.09.2021.

- Situasjonsskart over eiendommen, datert den 16.06.2021.

- Fakturaer fra rørlegger.

- Beskrivelse og tilbud på garasje, dater den 13.01.2021.

- FDV-dokumentasjon for rørleggerarbeidene, datert den 09.11.2021.

- Samsvarserklæring vedrørende installasjon av bolig, datert den 23.04.2022.

- Samsvarserklæring vedrørende installasjon av garasje, datert den 29.07.2024.

- Sjekkliste for utførelse av våtrom for bad i 1. etasje.

- Sjekkliste for utførelse av våtrom for vaskerom.

- Sjekkliste for utførelse av våtrom for bad i 2. etasje.

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

Belegg på bad og vaskerom. Laminat på øvrige gulvoverflater.

- Merknader:

Overflatene fremstår som i god stand. Overflatene har enkelte bruksmerker og riper i overflaten.

Vegger:

Baderomsplater på bad. Trefiberplater og MDF-plater på øvrige veggoverflater.

- Merknader:

Overflatene fremstår som i god stand. Overflatene har bruksmerker som riper og hakk, samt hull etter tidligere skurer og lignende.

Himling:

Overflater av trefiberplater og MDF-panel.

- Merknader:

Overflatene fremstår som i god stand. Det ble påvist enkelte merker og skruer etter tidligere lamper og lignende.

Innerdører:

Formpressede innerdører. To-fløyet innerdør med glass mellom gang/ entré og stue.

- Merknader:

Innerdørene fungerte fint på befaringsdagen, og har normal bruksslitasje.

Terskel på to-fløyet innerdør mangler mulighet for låsing av ene dørbladet i dørterskel.

MERKNADER OM ANDRE ROM:**Bad i 1. etasje:**

Veggmontert innredning med skuffer. Benkeplate i laminat med toppmontert servant.

- Dusjdører i glass.**- Speil på vegg.****- Veggmontert toalett med innebygget sistene.****Merknader:**

Innredningen fremstår som i god stand, og fungerte tilfredsstillende på befaringsdagen.

Bad i 2. etasje:

Veggmontert innredning med skuffer. Benkeplate i laminat med toppmontert servant.

- Dusjdører i glass.**- Frittstående badekar.****- Speil på vegg med lys.****- Veggmontert toalett med innebygget sistene.****Merknader:**

Innredningen fremstår som i god stand, med mindre justeringsbehov av en skuff.

Vaskerom:

Gulvmontert innredning med skuffer. Benkeplate i laminat med nedfelt servant.

- Ventilasjonsaggregat.**- Fordelerskap for rør-i-rør systemet.****- Stoppekran og vannmåler.****- Varmtvannsbereider.****- Sikringsskap.****Merknader:**

Innredningen fremstår som i normalt god stand. Mindre bruksmerker forekommer.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Det er ikke opplyst om noen endringer på boligen etter byggeår.

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1. etasje	84 m²			53 m²	84 m²	
2. etasje	62 m²			8 m²	60 m²	2 m²
SUM BYGNING	146 m²			61 m²	144 m²	2 m²
SUM BRA	146 m²					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje		60 m²				60 m²
SUM BYGNING		60 m²				60 m²
SUM BRA	60 m²					

BRA-i:

1. etasje: Gang/ entré, stue, kjøkken, vaskerom og bad.

2. etasje: Gang/ trapperom, fire soverom, bad og bod.

BRA-e:**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 godkjennelse fra kommunen.

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

Arealmåling av etasjene er utført uten fratrekk av areal som opptas av trapp.

Deler av areal i 2. etasje har ikke målbart bruksareal grunnet himlingshøyde under 1900 mm. Det er blitt trukket fra ca. 2 m².

Tomteareal er hentet fra kartverket.

Areal garasje:

Arealmåling av garasje er utført i gulvnivå i 1. etasje, og er målt imot ringmur.

2. etasje hadde ikke gangbart gulv på befaringsdagen og har dermed ikke målbart bruksareal. Gulvareal i 2. etasje vil bli ca. 34 m² om etasjen blir ferdigstilt.

GARASJE / UTHUS:

Frittstående garasje fundamentert på støpt plate av betong mot grunnen med ringmur av lettklinkerblokker.

Yttervegger av bindingsverk av tre, utvendig kledd med liggende trekledning.

Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takstein.

Garasjen har elektriske varmekabler i betonggulvet.

To leddporter med elektriske portåpnere.

- Merknader:

Garasjen var på befaringsdagen under oppføring, og det var en del gjenstående arbeider.

Forenklet undertak er montert med feil side opp.

Innfesting av utvendig kledning er senket inn i kledningen, noe som kan redusere levetid på ytterkledningen.

Garasjeporter ble ikke funksjonstestet på befaringsdagen.

Hjemmelshaver opplyser at det er blitt klargjort for et avløp beregnet for eventuelt smeltevann fra biler. Avløpet er ført direkte til terreng.

Garasjen er oppført med egeninnsats fra hjemmelshaver.

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Sondre Lillebo

Bygg-/ tømrmester og takstmann

26/08/2024



Sondre Lillebo

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

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

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

Grunnmur av ringmurselementer, og støpt plate mot grunn.

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

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

Det ble påvist enkelte mindre skader på fiberplater på grunnmur.

Byggegrunn er ikke kjent, ifølge NGU (Norges Geologiske Undersøkelse) består byggegrunn av breelavsetning.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Boligen har ikke krypekjeller.

Merknader:

TG 1 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

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

Merknader:

2. Yttervegger**TG 1** 2.1 Yttervegger

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

Det er ikke 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 påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

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

Yttervegger av bindingsverk, utvendig kledd med liggende trekledning.

Merknader: Ytterveggene fremstår som stabile på befaringstidspunktet.

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

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

3. Vinduer og ytterdører**TG 1** 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer:

Boligen har vinduer med produksjonsår fra 2022.

Vinduene har tre-lags glass.

Ytterdører:

To-fløyet inngangsdør med to-lags glassfelt, ukjent produksjonsår. Sannsynligvis fra ca. 2022.

To-fløyet terrassedører med tre-lags glassfelt med produksjonsår fra 2022.

Ytterdør med to-lags glassfelt fra vaskerom, ukjent produksjonsår. Sannsynligvis fra ca. 2022.

Alle åpningsbare vinduer og dører ble funksjonstestet på befaringsdagen.

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

Merknader:**Vinduer:**

Vinduene fremstår som i normalt god stand på befaringsdagen, kun mindre bruksmerker på overflater.

Vindu på bad i 2. etasje har mindre justeringsbehov.

Enkelte utenpåliggende sprosser har noe deformasjoner.

Ytterdører:

Overflatene på terrassedører har normal bruksslitasje. To-fløyet ytterdør og ytterdør til vaskerom har noe større bruksslitasje i form av riper og hakk.

Ytterdør til vaskerom har utettheter rundt dørvrider, og har hull etter tidligere montert dørvrider eller lignende.

Terrassedør i 2. etasje og to-fløyet ytterdør har noe justeringsbehov.

Omramming rundt ytterdør fra vaskerom har mindre skade etter sammenstøt med låsemekanisme.

4. Tak**TG 1** 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Saltak av trekonstruksjoner. Visuelt undersøkt fra oppe på taket ved takstige.

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

TG 1 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 2022

Det er ikke påvist nevneverdige sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

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

Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.

Vedlikeholdsnivået vurderes som tilfredsstillende.

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

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Taktekking og skorstein over tak:

Taktekking og høyde på skorstein er besikket fra takstige til skorstein.

Takrenner og beslag på tak:

Boligen har takrenner og nedløp i aluminium.

Merknader:

Taktekking og skorstein over tak:

Det ble ikke påvist utettheter eller lekkasjer på befaringsstidspunktet.

Skorstein har tilfredsstillende høyde over tak, etter dagens krav.

Takrenner og beslag på tak:

Takstige og feieplattform vurderes som tilfredsstillende.

Boligen har ikke snøfangere på tak.

Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på taktekkingen, eller om den er godkjent uten snøfangere ved boligens takvinkel. Det anbefales at dokumentasjon fremskaffes, og takvinkel kontrolleres. Det er viktig at tak er sikret så ikke snø kan rase fra tak og skade personer eller husdyr.

5. Loft**TG 1** 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.

Det er ikke påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Boligen har ett tilgjengelig kneloft mot sørøst.

Loftet er gjort tilgjengelig for å kunne inspisere skorstein.

Merknader: Det ble ikke påvist noe utettheter eller lekkasjer ved gjennomføringen av skorsteinen.

Boligen har ingen tilkomstmulighet til øvrige kneloft.

6. Balkonger, verandaer og lignende**TG 1** 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Boligen har:

- Overbygget terrasse ved inngang på ca. 4 m².

- Terrasse mot sørvest på ca. 46 m².

- Terrasse mot vest på ca. 3 m².

- Altan mot sørvest i 2. etasje på ca. 8 m²

Alle terrassene og altan er oppført med bjelkelag og gulvbord av tre.

Merknader: Terrasser og altan fremstår som stabil og i god stand på befaringsdagen.

Bruksmerker forekommer.

7. Våtrom**7.1 Bad i 1. etasje****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 avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Overflate av baderomsplater på vegger, og trefiberplater i himling.

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

I våtsonen til dusjen er det plassert et vindu uten fremlagt dokumentasjon på utførelse. Løsning av vindu og gjennomføring i våtsoner skal dokumenteres, og tettesjiktet skal ikke svekkes. Vinduet er skjermet mot direkte vannpåkjenning ved dusjing bak dusjvegger.

TG 1 7.1.2 Overflate gulv

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

Overflate av belegget med oppbrett på vegger.

Merknader: Overflaten fremstår som i god stand, uten påviste større skader på befaringsdagen.
 Det ble påvist noe riper og mindre hakk på overflater.

TG 1 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2022
 Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
 Det er muligheter for å rengjøre sluk.
 Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
 Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
 Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran av belegget på gulv og baderomsplater på vegger.

Forventet levetid på membran av gulvbelegg er ca. 25 år.
 Forventet levetid på baderomsplater på våtrom er ca. 15 år.

Merknader: Belegget er påvist klemt under klemring i sluk.
 Det ble ikke boret hull fra tilstøtende rom på grunn av at våtrommet er nylig oppført, og tettesjiktet ikke er skjult i konstruksjonen.
 Det ble søkt etter fukt med fuktindikator, uten påviste forhøyede verdier.

Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på utførelse. Dette anbefales fremskaffet.

7.2 Bad i 2. etasje

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
 Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Overflate av baderomsplater på vegger, og trefiberplater i himling.

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

I våtsonen til dusjen er det plassert et vindu uten fremlagt dokumentasjon på utførelse. Løsning av vindu og gjennomføring i våtsoner skal dokumenteres, og tettesjiktet skal ikke svekkes. Vinduet er skjermet mot direkte vannpåkjenning ved dusjing bak dusjvegger.

TG 1 7.2.2 Overflate gulv

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

Overflate av belegg med oppbrett på vegger.

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

TG 1 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2022

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran av belegg på gulv og baderomsplater på vegger.

Forventet levetid på membran av gulvbelegg er ca. 25 år.

Forventet levetid på baderomsplater på våtrom er ca. 15 år.

Merknader: Belegget er påvist klemt under klemring i begge sluk.

Det ble ikke boret hull fra tilstøtende rom på grunn av at våtrommet er nylig oppført, og tettesjiktet ikke er skjult i konstruksjonen.

Det ble søkt etter fukt med fuktindikator, uten påviste forhøyede verdier.

Ene sluket er plassert under badekaret. Badekaret er frittstående, og lar seg flytte for rengjøring og vedlikehold av sluket.

Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på utførelse. Dette anbefales fremskaffet.

7.3 Vaskerom

TG 1 7.3.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Overflate av trefiberplater på vegger og trefiberplater i himling.

Merknader: Overflatene fremstår som i normalt god stand. Riper og hakk i overflater forekommer.

Våtrommet har ikke noe våtsone på vegger. Overflatene på vegger er ikke godkjent for direkte vannpåkjenning.

TG 1 7.3.2 Overflate gulv

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

Overflate av belegget med oppbrett på vegger.

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

TG 1 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2022

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
 Det er muligheter for å rengjøre sluk.
 Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
 Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
 Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran av belegget på gulv og trefiberplater på vegger.

Forventet levetid på membran av gulvbelegg er ca. 25 år.

Merknader: Belegget er påvist klemt under klemring i sluk.
 Det ble ikke boret hull fra tilstøtende rom på grunn av at våtrommet er nylig oppført, og tettesjiktet ikke er skjult i konstruksjonen.
 Det ble søkt etter fukt med fuktindikator, uten påviste forhøyede verdier.

Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på utførelse. Dette anbefales fremskaffet.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2022

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
 Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
 Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
 Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
 Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat.
 Oppvaskkum i metall med ett-greps blandebatteri og avløpsrør i plast.
 Integrerte hvitevarer som platetopp, komfyr, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin, fryseskap og kjøleskap. Ventilator integrert i platetopp.
 Påvist komfyrvakt i himling over platetopp, samt lekkasjeføler for oppvaskmaskin.

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

To skuffer lar seg ikke åpne helt, da disse er i konflikt med listverk til terrassedør.

Ventilator benytter kullfilter, og fører ikke avtrekksluften ut av bygget. Kullfilter (omluft) vurderes som en ikke tilfredsstillende løsning. Hjemmelshaver opplyser at det mangler å montere en rist i skapet der platetopp/ ventilator er montert, for å lede avtrekksluften tilbake til rommet.

TG2 settes på bakgrunn av at avtrekk fra ventilator ikke er ført ut av bygget.

9. Rom under terreng

9.1 Kjeller

Ingen 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Boligen har ikke kjeller.

Merknader:

Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

Boligen har ikke kjeller.

Merknader:

Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Boligen har ikke kjeller.

Merknader:

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2022

Hovedstoppekransen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

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

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

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

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er spalte på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Vannrør:

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

Stoppekransen og vannmåler er plassert på vaskerom bak løs trekasse.

Enkelte kobberør, blant annet i forbindelse med tilkobling av varmtvannsbereder og inne i servantskap.

Avløpsrør:

Avløpsrør i plast.

Innebygget sisterner:

Innebygde sisterner på bad.

Merknader:**Vannrør:**

Det ble ikke påvist utettheter eller lekkasjer på befaringsstidspunktet.
 Stoppekran er funksjonstestet og fungerte på befaringsstidspunktet.
 Eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør skapet, føres ut på gulvet på vaskerom via siklemikk i vegg.
 Vanntrykk er testet i kjøkken og på bad, og opplevdes tilfredsstillende på befaringsdagen.
 Fordelerskap for forbruksvann har kursfortegnelse.
 Stoppekran er merket.

Avløpsrør:

Det ble ikke påvist utettheter eller lekkasjer på befaringsstidspunktet.
 Stakeluke og lufting av avløp ble ikke lokalisert på befaringsdagen, ukjent plassering/ løsning. Lufting av avløp skal i utgangspunktet føres over tak. Det anbefales at det kontrolleres hvordan lufting av avløp fungerer.
 Avløpskapasiteten er testet på kjøkken og på bad, vurderes som tilfredsstillende.

Innebygget sisterner:

Det ble påvist spalte for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann fra sisterner bak toalett.
 Ifølge sjekkliste fra entreprenør er det benyttet innebygde sisterner med eget system for håndtering av eventuelle lekkasjer.

Utvendige vann- og avløpsanlegg er ikke vurdert.

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2022

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på ca. 281 liter plassert på vaskerom.

Forventet levetid for varmtvannsbereder er ca. 20 år.

Merknader: Varmtvannsberederen er plassert i rom med sluk.

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

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Boligen har ikke vannbåren varme.

Merknader:**Ingen** 10.4 Varmesentraler

Boligen har ikke noen varmesentraler.

Merknader:**TG 1** 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2022

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen ventileres via balansert ventilasjon.

Ventilasjonsaggregat er plassert i vaskerom.

Merknader: Ventilasjonsaggregatet var i drift på befaringsdagen og virket til å fungere tilfredsstillende. Det er ikke opplyst om når sist filterbytte eller service ble utført. Det er viktig at det byttes filtre og at anlegget har regelmessig service for at det skal fungere tilfredsstillende.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det elektriske anlegget ble installert i 2022

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.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

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

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i vaskerom.

Ledningsnett av skjult anlegg. Samsvarserklæringer og annen dokumentasjon finnes ved å benytte QR-kode i sikringsskapet.

Merknader: Det er fremlagt samsvarserklæringer for følgende arbeider:

- Installasjon av bolig, datert den 23.04.2022.
- Installasjon av garasje, datert den 29.07.2024.

Det ble ikke avdekket vesentlige åpenbare avvik ved anlegget på befaringsdagen.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Egenerklæringsskjema er mottatt og gjennomgått den 27.07.2024.

Det er ikke fremlagt godkjente søknadstegninger av boligen, kun arbeidstegninger. Planløsningen stemmer overens med fremlagte arbeidstegninger. Det anbefales at det fremskaffes godkjente søknadstegninger fra kommunen.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av garasjen, lovlig bruk er dermed ikke vurdert. Det er fremlagt en situasjonsplan der garasjen er inntegnet. Garasjen er ikke plassert i henhold til situasjonsplanen. Det anbefales at det fremskaffes godkjente tegninger fra kommunen.

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

Hjemmelshaver opplyser at det er felleskostnader på 6000,- per år.

Felleskostnader dekker: Snøbrøyting og service på felles vannpumpe.

Det er ikke fremlagt komplett FDV-dokumentasjon for bruk og vedlikehold av boligen. Denne anbefales fremskaffet før slag. Det er fremlagt FDV-dokumentasjon for rørleggerarbeidene.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
7.1.1	Bad i 1. etasje Overflate vegger og himling
	TG2 settes på bakgrunn av vindu i våtsone til dusjen.
7.2.1	Bad i 2. etasje Overflate vegger og himling
	TG2 settes på bakgrunn av vindu i våtsone til dusjen.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	TG2 settes på bakgrunn av at avtrekk fra ventilator ikke er ført ut av bygget.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 settes på bakgrunn av ukjent løsning for lufting av avløp.

Bilder tilstandsgrad 2 TG2



7.1.1 Bad i 1. etasje Overflate vegger og himling

TG2 settes på bakgrunn av vindu i våtsone til dusjen.



7.2.1 Bad i 2. etasje Overflate vegger og himling

TG2 settes på bakgrunn av vindu i våtsone til dusjen.

Bilder av diverse merknader



Eksempel på mindre skade på fiberplate på ringmurselement.



Eksempel på bruksmerker på vegger av MDF-plater.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Elverum	
Oppdragsnr.	
1211240313	

Selger 1 navn
Andreas Husdal Gløtvold

Gateadresse	
Kopparleden 906	

Poststed	Postnr
DREVSJØ	2443

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

2

Antall måneder

4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Eika

Polise/avtalnr.

Document reference: 1211240313

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Byggepartner i engerdal
Arbeid utført av	Byggepartner

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Ja regner med det.
-------------	--------------------

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært 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 faglært
Beskrivelse	Simon i brummundal elektro så har hatt denne jobben.
Arbeid utført av	Brummundal elektro

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

Beskrivelse	Eliva har kontrollert EI anlegget...
-------------	--------------------------------------

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1211240313

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Jeg har bygget garasjen selv.

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ja, evt på garasje

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

Document reference: 1211240313

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1211240313

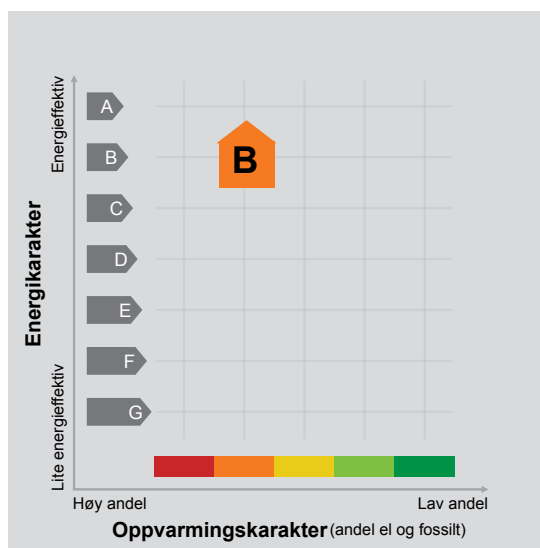
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Andreas Gløtvold	2a8b56cb1692d348869270 b071a426f8d554f8aa	27.08.2024 19:58:02 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1211240313

- 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>

ENERGIATTEST

Adresse	Kopparleden 906
Postnummer	2443
Sted	DREVSJØ
Kommunenavn	Engerdal
Gårdsnummer	165
Bruksnummer	357
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300908855
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-16456
Dato	28.08.2024



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.

Nabolagsprofil

Kopparleden 906

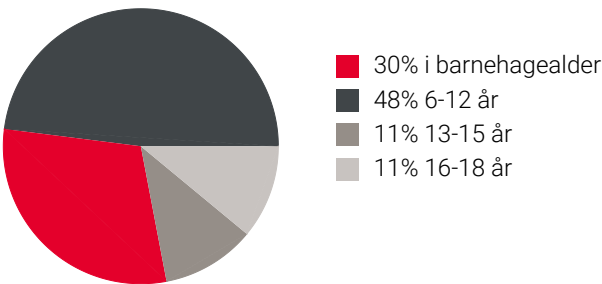
Offentlig transport

Brennavegen 0 km
Linje 150, 845, 847

Skoler

Engerdal barne- og ungdomsskole (1-10... 10 min
139 elever, 9 klasser 11.6 km

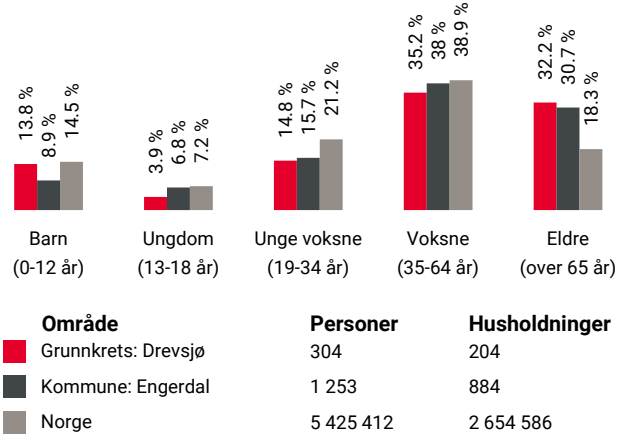
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	9%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

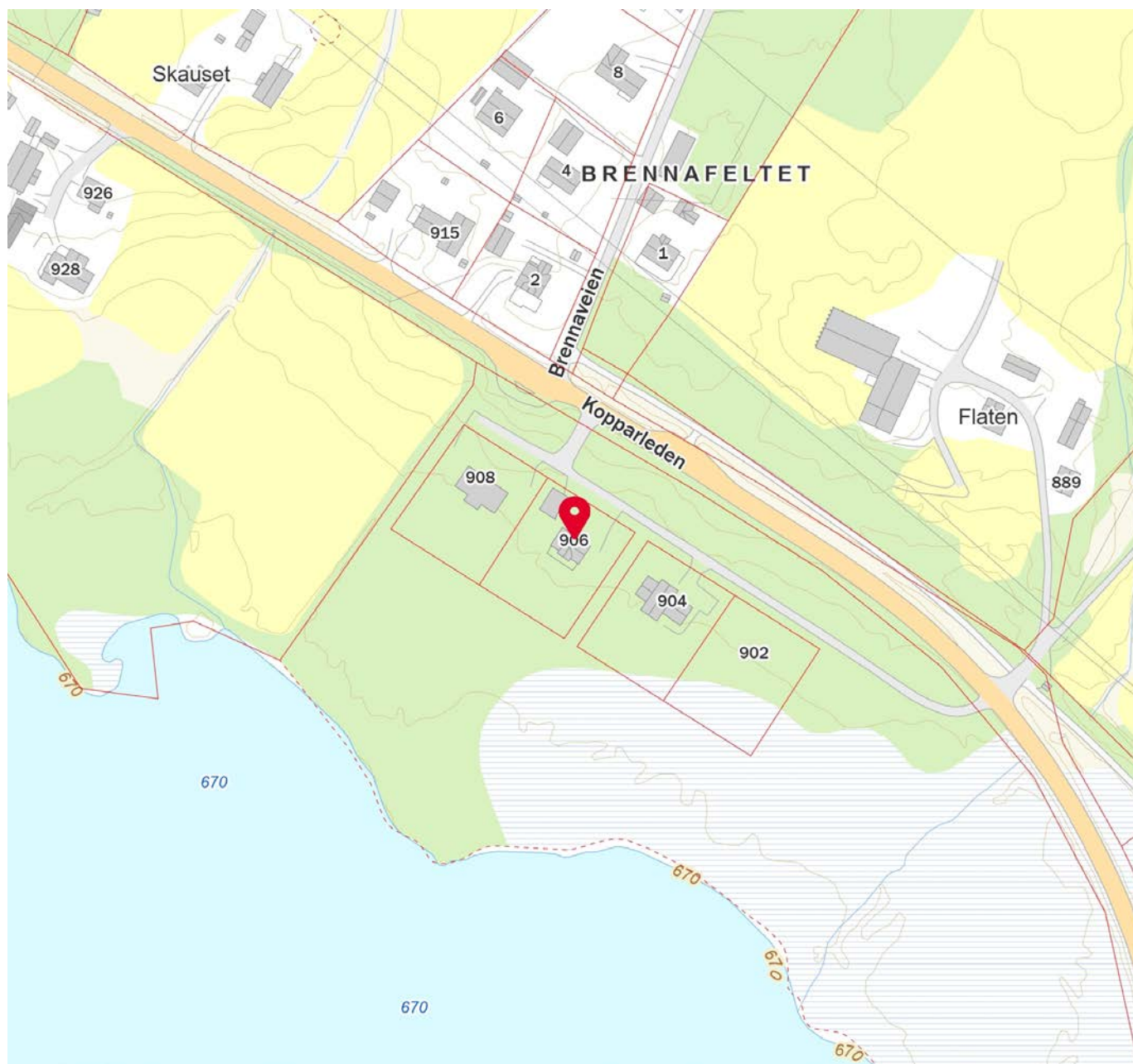
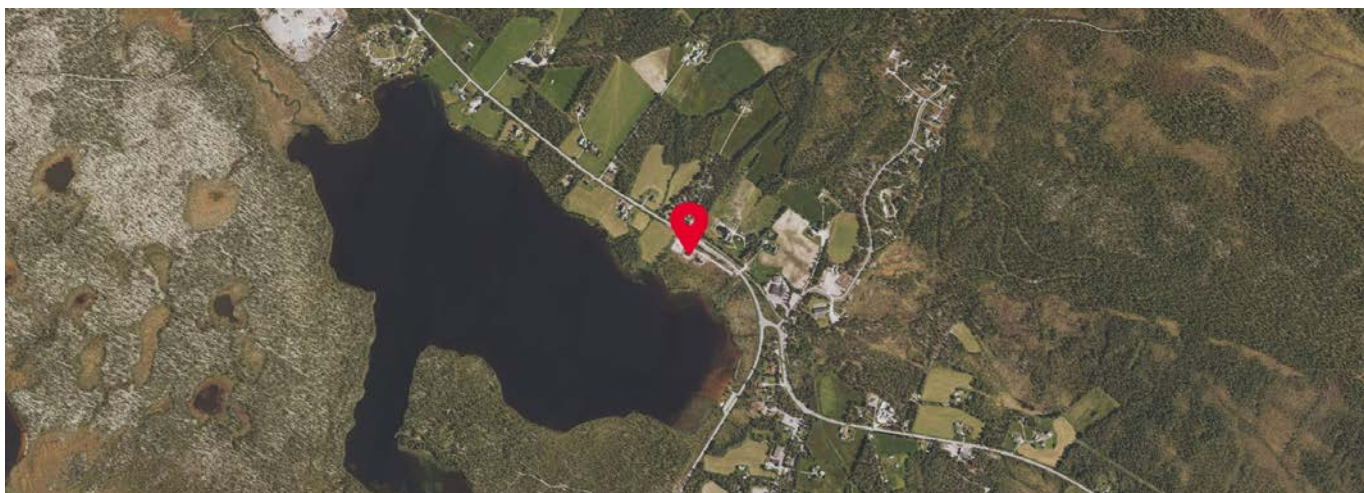
Drevsjø barnehage (1-5 år) 9 min
28 barn 0.7 km

Dagligvare

Joker Drevsjø 4 min
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent 0.3 km

Sport

Drevsjø friidrettsanlegg 9 min
Fotball, friidrett 0.7 km
 Kvilten grusbane 5 min
Ballspill 5.8 km





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

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


Rett skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Kopparleden 906
2443 DREVSJØ

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Åste Christine Gjermunds

Telefon: 941 78 482
E-post: aste.gjermunds@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

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