



Rustad

EIENDOMSMEGLING

3 soverom




HYGGELIG EIENDOM MED
LANDLIG BELIGGENHET
I SØRE OSEN

Dobbel garasje med god lagringsplass.

MOLDBERGSVEGEN 29



Nøkkelinformasjon

Boligtype	Eierform	Byggeår	P-rom	BRA	Tomtetype	Energimerke
Enebolig	Selveier	1980	123 m ²	156 m ²	Eiet tomt	
Tomteareal	GNR	BNR				
Ca. 1524 m ²	88	141				

Adresse

Moldbergsvegen 29, Søre osen

Prisantydning	1 390 000 + omk.
Omkostninger	50 392
Totalt ink. omkostninger	1 440 392

Oppdragsnummer 2210071



Alf Johan Rustad

Megler MNEF / Daglig leder
alf@r-eiendom.no

Tlf 97 78 56 60

Rustad Eiendomsmegling AS

Storgata 32, 2414 Elverum

Tlf 62 41 62 41



Informasjon om eiendommen

INNHold

Halvplan: Entre, gang, toalettrom og vaskerom.
Nedre plan: Gang, 3 soverom hvorav ett har egen utgang, bad og 2 boder.
Øvre plan: Stue med utgang til balkong, spisestue og kjøkken.
Kjeller med teknisk rom.
Loft med lagringsplass.

Dobbel garasje med lagerplass på loft.

STANDARD

Hyggelig eiendom med landlig og fin beliggenhet ved Moldberget i Søre Osen. Her finner du et bolighus med blant annet 3 soverom og en spennende planløsning med flere halvplan. Ute finnes flere fine uteplasser, samt dobbel garasje med god lagringsplass på loft. Barnevennlig og skjermet beliggenhet med friområder i umiddelbar nærhet. Skole, barnehage og dagligvarebutikk finner du i Nordre Osen, hit er det ca. 17 km. Kort veg til Osensjøen, hvor du har mange aktivitetsmuligheter gjennom hele året.

VELKOMMEN INN!

I boligen kommer du inn i en entre og videre inn i gangen hvor du har god plass til omklodning, samt å henge fra deg yttertøy og sko. I dette halvplanet finner du også toalettrom og et praktisk vaskeom.



STUE OG SPISESTUE

Opp i boligens øvre plan kommer du opp i en romslig og fin stuedel. Her er det gode møbleringsmuligheter med plass til både sofagruppe og spisestue. Rommet har godt med vinduer, samt utgang til balkong. I stuen er det installert varmepumpe og åpen peis som gir en jevn og god varme i boligen.







KJØKKEN

Hyggelig kjøkken med innredning fra byggeåret. Innredningen har profilerte fronter og benkeplater i laminat med god arbeidsflate. Veggflater over benkeplater med Kitchen-board. Opplegg for oppvaskmaskin og ventilator over komfyrplass. På kjøkkenet er det fin plass til spiseplass ved vinduene.





SOVEROM

I boligen finner du tilsammen 3 soverom alle beliggende i nedre plan. Hovedsoverommet har egen utgang til hagen.





BAD

Flislagt baderom fra 2011 i nedre plan. Her finner du toalett, dusjnise og baderomsinnredning med heldekkende dobbel servant og speil over. Vannbåren gulvvarme.



TOALETTROM OG VASKEROM

Ekstra toalettrom med toalett og vegghengt servant med speil over.

Vaskerom med veggmontert vaskekum og opplegg for vaskemaskin og kondenstørketrommel.



BELIGGENHET

Eiendommen har landlig og skjermet beliggenhet på Osensjøens Sørside. Ca. 17 km til nærmeste dagligvarebutikk, søndagsåpen Joker i Osen m/post i butikk. Her finner du også Osen oppvekstsenter, med skole, barnehage og SFO samlet i felles bygg.

Osensjøen ligger ca. 1 km fra eiendommen. Osensjøen er kjent for mange aktivitetsmuligheter og naturskjønne områder. Her kan du bedrive ulike vannsportsaktiviteter som kajakk, kano, vannski osv. Det er også mulighet for å benytte motorbåt. Flere områder langs sjøen med fine sandstrender. Området er også kjent for gode jakt- og fiskemuligheter.

Landets største alpinanlegg i Trysilfjellet ligger ca. 50 km fra eiendommen. I Trysil finner du også mange aktivitetstilbud som f. eks sportsfiske i Trysilelva, fjellterreng med fine turområder til fots eller på sykkel, 18-hulls golfbane og et stort stisyklingsnett.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli skiltet med Rustad Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.





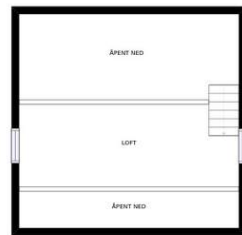
1. ETASJE



2. ETASJE



3. ETASJE



BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Byggemåte

Opplyst at bygget er fundamentert til fjell. Synlig fjell i dagen på tomte. Grunnmur antatt med 200 mm Lecablokk. Enkelte ventiler i grunnmur. Pussede malte overflater ved synlige murflater. Støpte gulv i kjeller og underetasje. Innvendig vegger uten påføringer i kjeller, dels med påføringer og dels med murflater i underetasje. Grunnmur utvendig påført dels synlige drengsplater til over terreng uten klemlist. Opplyst drengsplater, utvendige drenerende masser og drengledninger nytt fra ca 2015. Gulvkonstruksjon i kjellerbod og underetasje med støpt plate på mark. Antatt isolert under betonggulvet og utført med fuktspærre mot grunne. Etasjeskille mot halvplan og 1.etasje med trebjelkelag, antatt isolert med mineralull. Yttervegger i bindingsverk antatt isolert med mineralull. Utvendig stående kledning. Kledningsbord uten utlekting. Øvrige yttervegger med Leca og teglverk. Innevegger antatt utført som isolerte lettvegger. Lusinger påvist montert mellom underliggere (stikkprøve). Vinduer med isolerglass. Utvendige løse sprosser. Vannbrett med metallbeslag. Saltakskonstruksjon med kaldtloft ved 2.etasje, noe skråhimlinger ved 1.etasje. Undersiden av takkonstruksjonen er vurdert fra innvendige rom ved 1.etasje og inne på kaldtloftet ved 2.etasje. Adkomst til kaldtloft via luke i himling i gang, luke med fastmontert stige. Isolert skråhimling og himling med mineralull, men fremsto stedvis noe sammenpresset. Lufting av takkonstruksjonene ved raft og under møneplate. Taket er vurdert fra terreng. Saltakskonstruksjon tekket med bølgeblikk, tekket fra byggeåret. Undertak med armert plastduk. Opplyst montert vindspærrepapp over isolasjonene mot 10 cm luftespalte under tekkingen.

Tilstandsgrad (TG) uttrykker tilstanden til objektet med utgangspunkt i forventet tilstand til bygningsdelen, blant annet vurdert fra alder og normal bruk.

TG 0 - Ingen symptomer.

TG 1 - Svake symptomer.

TG 2 - Middels kraftige symptomer.

TG 3 - Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt).

I vedlagte tilstandsrapport er det gitt TG 2 for følgende bygningsdeler: Veggkonstruksjon og utvendige fasader, Vinduer og dører, Taktekking, Renner, nedløp og beslag, Terrasse, balkonger og utvendige trapper, Etasjeskillere, Rom under terreng, Bad, Vaskerom, Kjøkken, Innvendige overflater, Innvendige trapper og Øvrige Bygg.

Se vedlagte tilstandsrapport avholdt 26.05.2021 av Byggtakst Elverum AS, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.

Areal

Bra/P-rom: 156/123 m²

Primærrom: 123 kvm, Bruksareal: 156 kvm, Bruttoareal: 174 kvm

Følgende rom inngår i P-rom:

Underetasje: 3 soverom, bad, trapperom og gang.

Halvplan: Toalettrom, vaskerom, entre og vindfang.

1.etg: Stue, spisestue og kjøkken.

Bolig med fullt bruksareal for kjeller, underetasje, halvplan og 1.etasje. Arealer kaldtloft med skråhimlinger og redusert målbarhet grunnet lave himlingshøyder (<1,9 m).

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

Boder og teknisk rom medtatt som sekundærareal.

Kaldtloft, rafteloft, terrasser samt overbygget inngangsparti mot vest uten beregningsmessig areal.

Frittstående garasje med sekundære bruksarealer.

Areal i salgsoppgaven er hentet i fra rapport fra takstmann, hvor disse er målt med utgangspunkt i NS 3940:2012 og "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling", uten at det er tatt hensyn til lover og/eller forskrifter. Fordelingen mellom primærrom (P-ROM) og sekundærrom (S-ROM) er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Fordelingen er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Utstyr

Utstyr som gardinstenger/oppheng, hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis ingen garantier for tilstand og levetid.

Oppvarming

Oppvarming med strøm og ved. Luft/luft varmepumpe og åpen peis i stue. Vannbåren gulvvarme på bad og vindfang, øvrig med radiatorer.

Tomten

Eiet tomt på ca. 1.524 kvm. Eiendommen har gruset/gressbevokst innkjøring med parkering for flere biler. Skrånet tomt med flere flate partier. Tomten har noe plen, forøvrig naturtomt med stedbunden vegetasjon.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra digitalt kartverk. Det gjøres oppmerksom på at denne type kart kan være noe upresise og at man dermed kan få avvik ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet arealsvikt, jfr. avhendingslovas § 3-3, kan derfor ikke påberopes.

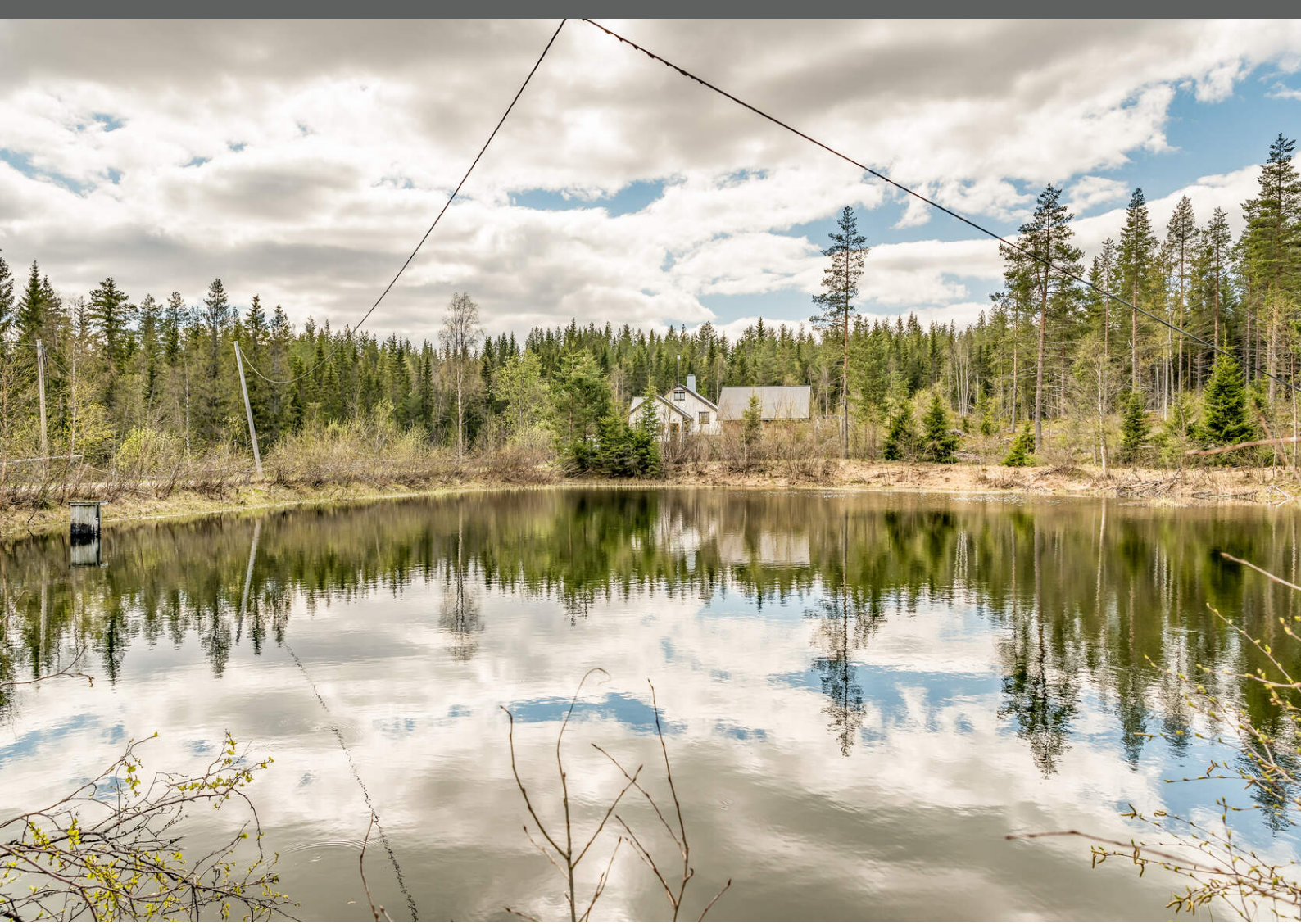
Parkering

I garasje. Ellers biloppstillingsplasser på egen gårdsplass.

Vei/vann/avløp

Privat veg, vann og avløp i henhold til opplysninger fra Trysil kommune. Privat vann fra brønn på naboeiendom og privat avløpsanlegg, opplyst med kummer og infiltrasjonsgrøfter. Det er tinglyst veg- og vannrett.

Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne hefte usikkerhet ved private vann- og avløpsanlegg. F.eks. kan spredegrøfter tettes, nye offentlige krav kan gjøre eksisterende avløpsanlegg utilfredsstillende, og grunnvannstand og øvrige forhold medføre endring i kvalitet og mengde på vann fra borehull/brønner.



Andre opplysninger

Ligningsverdi

Primær ligningsverdi: 316.372,-
Sekundær ligningsverdi: 1.138.939,-
Ligningsverdi pr.: 31.12.2019

Offentlige/kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør ca. kr 3.329,- for inneværende år. I disse inngår eiendomsskatt og tømning slamavskiller. Renovasjon kr 3.785,- og faktureres direkte fra SØIR. Feie- og tilsynsgebyr kr 630,- og faktureres direkte fra Midt-Hedmark brann- og feiervesen. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer av gebyrer/avgifter. Avgiftene justeres normalt årlig.

Faste løpende kostnader

Strøm, ved, forsikringer, parabol/internett etc.

Ferdigattest

Det ble utstedt midlertidig brukstillatelse på boligen i 1978, Det er innført nye bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for bygde tiltak som er søkt før 01.01.1998. Det vil dermed ikke være behov for å søke om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige, men bare at saken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest.

Utleie

Det er ikke kjent med at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at boligen kan leies ut som én boenhet.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odel

Ikke relevant for denne eiendommen.

Diverse

I henhold til opplysninger fra Elsikkerhet Norge, ble det elektriske anlegget sist gang kontrollert i 2003, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster.

I følge opplysninger fra brann- og feiervesenet, ble feiing utført siste gang i 2016. Tilsyn ble sist gang utført i 2015. uten feil eller mangler. Besøk for feiing i 2018, 2020 og tilsyn i 2018 ikke utført. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse

GNR 88, BNR 141 i Trysil kommune.

Servitutter/rettigheter/forpliktelser

Følgende er tinglyst på eiendommen: Kommunen har legalpant i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. Kontakt oppdragsansvarlig for ytterligere informasjon.

Det er tinglyst Bestemmelse om vannrett og vegrett med dagboknummer 16588, datert 06.01.2021.

Det er tinglyst Bestemmelse om veg og bestemmelse om vannledning med dagboknummer 885, datert 08.02.1978.

Dokumentene kan sees hos meglerforetaket.

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen ligger under kommuneplan for Trysil kommune. Området eiendommen ligger i er avsatt til Landbruks-, Natur- og Friluftsområde (LNF). Det gjøres oppmerksom på at oppføring av nye tiltak vil falle utenfor LNF-formålet, og kan ikke skje uten etter dispensasjon eller reguleringsplan.

PRISANTYDNING INKL. OMKOSTNINGER

1 390 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

11 500,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

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

172,- (Pantattest kjøper)

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

34 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 1 390 000,-))

50 392,- (Omkostninger totalt)

1 440 392,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

Oppgjør

Hele kjøpesummen med omkostninger må være innbetalt og disponibel for megler på meglers klientkonto, senest siste virkedag innen overtagelsen finner sted.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtagelse

Overtagelse skjer i utgangspunktet etter avtale med selger. Budgiver skal likevel angi ønske om overtagelsesdato i sitt skriftlige kjøpstilbud.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr 10.000.000,-. Det er boligdelen av eiendommen som dekkes av forsikringen. Selger har utarbeidet en egenerklæring som kjøper må gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygget og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen i fem år etter overtagelsen. Boligkjøperforsikring pluss må fornyes hvert år og dekker også en rekke områder som ordinær boligkjøperforsikring ikke dekker. I salgsoppgaven finner du informasjonsskriv om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss. Du kan også lese mer om disse på www.help.no eller ta kontakt med oss for ytterligere informasjon.

Meglerforetaket mottar kr 1.400 i kostnadsgodtgjørelse for formidling av boligkjøperforsikring og kr 2.400 for boligkjøperforsikring pluss.

Energimerking

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Det anbefales at hver budgivers første bud har en tilfredsstillende akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Ifølge eiendomsmeglingsforskriften § 6-3 første ledd har oppdragsansvarlig en plikt til å oppfordre oppdragsgiver til ikke å ta imot bud direkte fra budgiver, men henvise til oppdragstaker.

Budgivning i forbrukerforhold

Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Eiendomsmeglingsforskriften § 6-33. ledd forbyr oppdragstaker i forbrukerforhold å videreformidle bud til selger med kortere akseptfrist enn 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, Lørdag regnes ikke som virkedag. Vi fraråder derfor å inngi slike bud de de ikke vil bli videreformidlet til selger. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon i vedlagt budskjema. I følge eiendomsmeglerforskriften § 6-3 første ledd har oppdragstaker en plikt til å oppfordre oppdragsgiver til å ikke ta i mot bud direkte fra budgiver, men henvise til oppdragstaker.

Løsøre og tilbehør

Listen over løsøre og tilbehør utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund av 1. januar 2020 legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er tilgjengelig hos oppdragsansvarlig samt på www.nef.no. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

Lov om hvitvasking

Det følger av lov av 1.juni 2018 nr.23 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å gjennomføre kontrolltiltak og legitimasjonskontroll. Dette innebærer innhenting og kontroll av opplysninger om begge parter i handelen, herunder plikt til å foreta kontroll av reelle rettighetshavere der kjøper (budgiver) opptrer på vegene av andre enn seg selv. Dersom kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppjøret. Megler er forpliktet til å rapportere "mistenkkelige transaksjoner" til Økokrim. Dette skjer uten at partene varsles. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre, uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket. Kjøpesum som ikke kommer fra låneinstitusjon oppfordres å betales inn i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank.

Solgt "som den er"

Eiendommen selges "som den er", jf. avhendingsloven § 3-9. Alle interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i opplysninger som fremgår i salgsoppgave, egenerklæring fra selger, takst og andre vedlegg, da dette danner grunnlaget for avtalen som inngås med selger. Videre oppfordres det til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagmann.

Eiendommen kan ha mangel i følgende tilfeller:

1. Når kjøper ikke har fått opplysninger om forhold ved eiendommen som selger kjente eller måtte kjenne til og som kjøper hadde grunn til å regne med å få, jf. Avhl § 3-7. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at det har virket inn på avtalen at opplysningene ikke ble gitt.
2. Når selger har gitt uriktige opplysninger om eiendommen jf. Avhl § 3-8. Tilsvarende gjelder dersom eiendommen ikke er i samsvar med opplysninger som er gitt i annonse, salgsprospekt eller ved annen markedsføring på vegene av selger. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at opplysningene har virket inn på avtalen, og ikke på en tydelig måte er rettet i tide.
3. Når eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers jf. Avhl § 3-9.

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

Vederlag og rett til dekning av utlegg

Det er avtalt en provisjon på 3,2 % av salgssummen, minimum kr 45.000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), visningshonorar (kr 1.900,- per stykk), markeds pakke (kr 14.900,-) og innhenting av opplysninger (kr 7.500,-). Utlegg utgjør kr 585,- (tinglysing av sikringsobligasjon). 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.

Salgsoppgave

Salgsoppgaven er opprettet 07.06.2021 og utformet iht. lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.
Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

Tinglysing av hjemmel

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

Hjemmelshaver

Hans Odden

Informasjon om meglerforetaket

Rustad Eiendomsmegling AS
Storgata 32, 2414 Elverum
Organisasjonsnummer: 918715614

Ansvarlig megler
Alf Johan Rustad
Tlf: 97 78 56 60
E-post: alf@r-eiendom.no

Moldbergsvegen 29

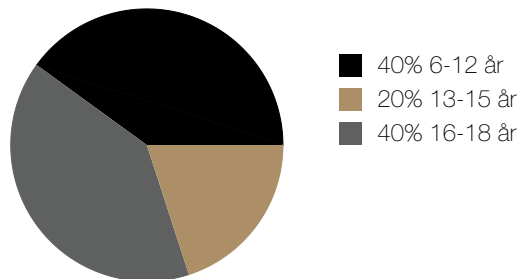
Offentlig transport

Valmen 9 min 🚶
Linje 850, 8222 7.7 km

Skoler

Vestre Trysil oppvekstsenter (1-... 48 elever, 4 klasser	22 min 🚶 17.6 km
Trysil ungdomsskole (8-10 kl.) 245 elever, 9 klasser	51 min 🚶 54.3 km
Trysil videregående skole 300 elever, 18 klasser	48 min 🚶 52.7 km
Elverum videregående skole 800 elever	52 min 🚶 55.1 km

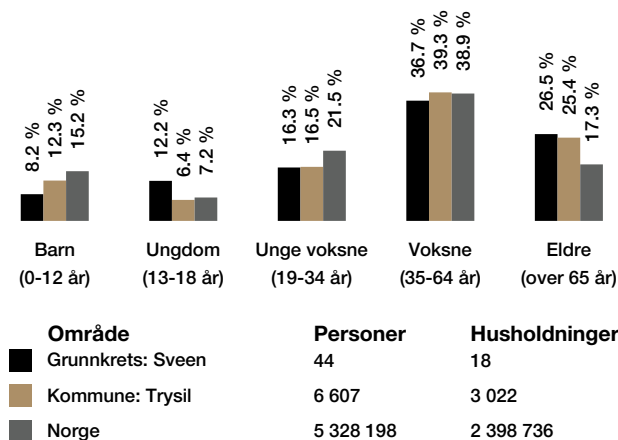
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	36%	34%
Ikke gift	49%	53%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

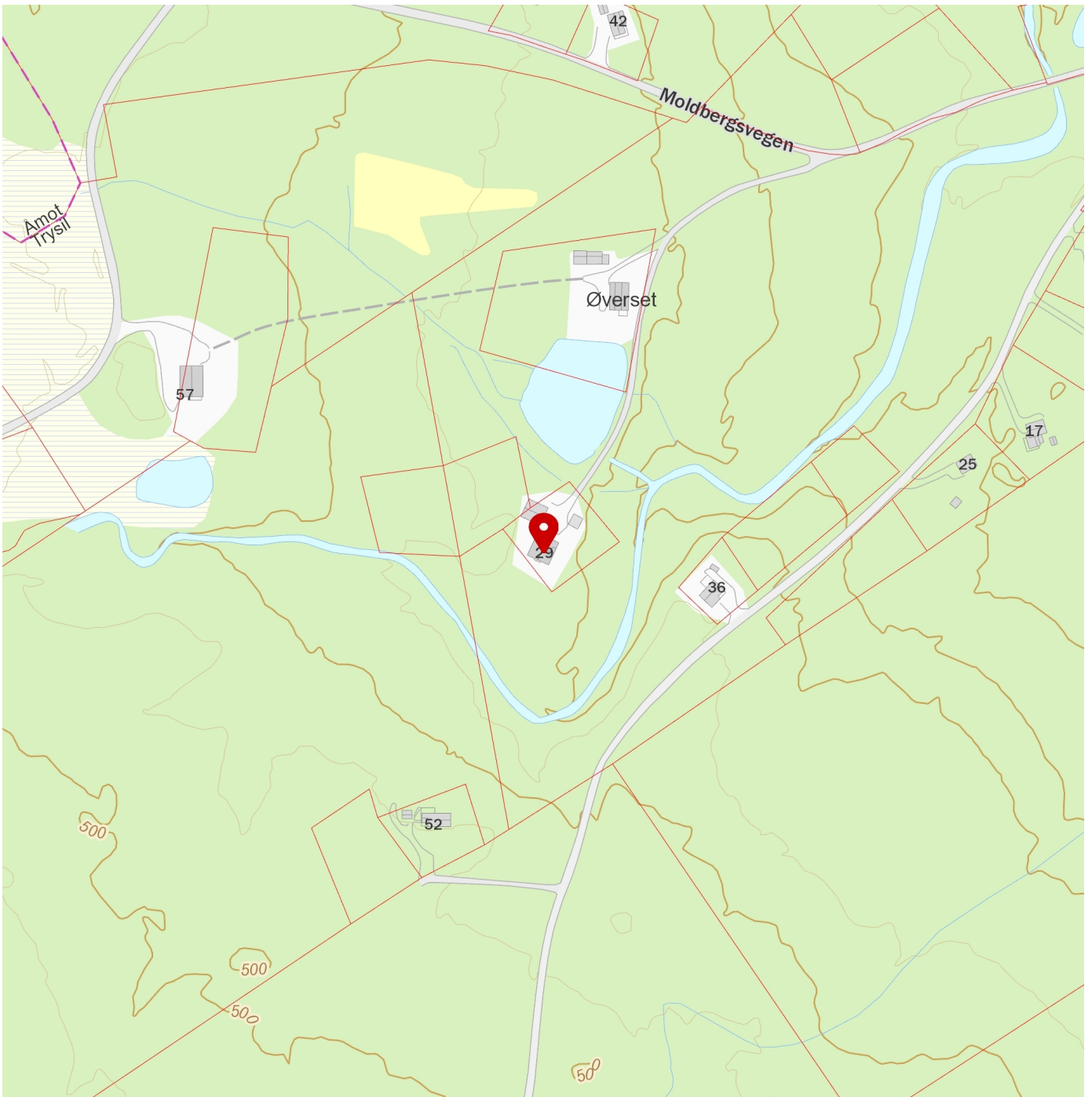
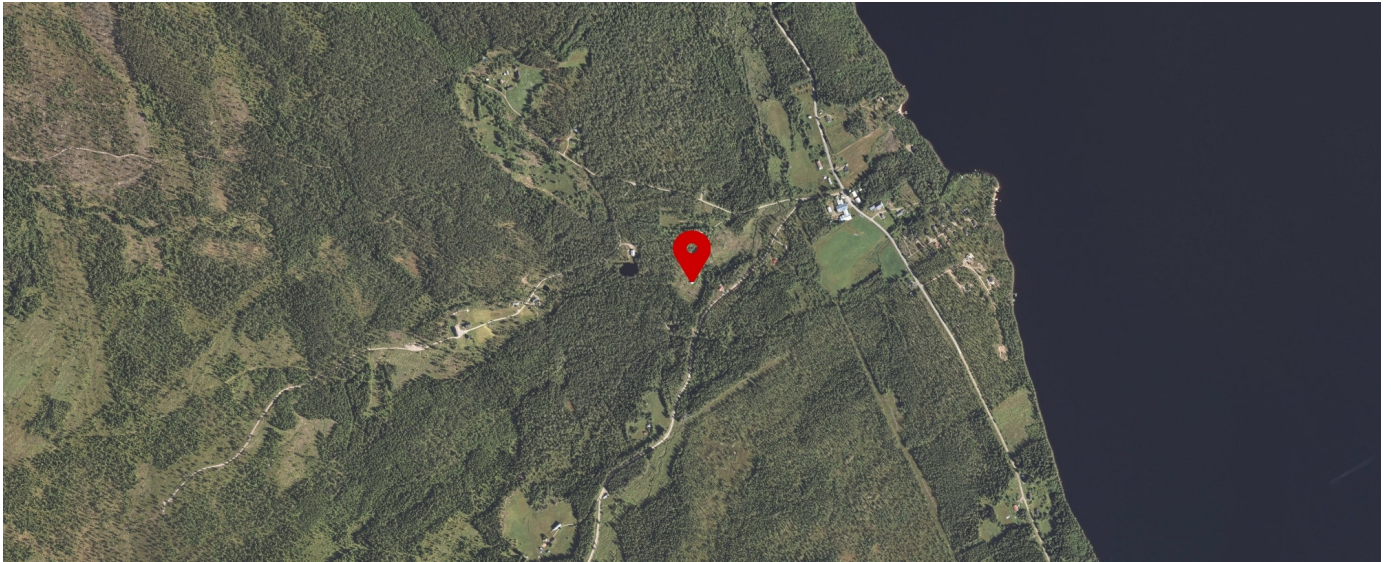
Osen barnehage (0-6 år) 12 barn, 1 avdeling	18 min 🚶 17.1 km
Søre Osen barnehage (3-5 år) 15 barn, 1 avdeling	22 min 🚶 17.6 km
Ottershagen gardsbarnehage (2-5 år) 25 barn, 1 avdeling	28 min 🚶 29.4 km

Dagligvare

Joker Osen Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	17 min 🚶 16.9 km
Coop Marked Søre Osen Post i butikk, PostNord	20 min 🚶 16.9 km

Sport

Osen barne og ungdomsskole Ballspill	18 min 🚶 17.3 km
Osen ballbane Fotball	19 min 🚶 17.4 km



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Rustad Eiendomsmegling AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2021

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	2-21-0071		
Adresse	Moldbergsveien 29		
Postnummer	2428	Poststed	SØRE OSEN
Er det dødsbo?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
Salg ved fullmakt?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
Har du kjennskap til eiendommen?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
Når kjøpte du boligen?	1978	Hvor lenge har du bodd i boligen?	40 år11 mnd
Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	Tryg forsikring	Polise/avtalenr.	8335514
Selger 1 fornavn	Hans	Selger 1 etternavn	Odden

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

Hvis ja, beskrivelse

Lekkasje i servant på badet. Utbedres neste uke. må skifte servant

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

Nei Ja, kun av faglært Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn

Rena hus og hyttebygg, ved Olav Rusten

Redegjør for hva som er gjort og når

Bad fullstendig renoveret 2011

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja

Hvis ja, beskrivelse

Det ble montert nye baderomsplater, påført membran og hele badet ble flislagt og det ble montert nye baderomsmøbler.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja, kun av faglært Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Redegjør for hva som er gjort og når

Avløp ble tett etter ca 5 år pga siging i oppfylt grøft. Drenering ligger i samme grøft, men en meter lavere.

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

Nei Ja

Hvis ja, beskrivelse

Dreneringen tettet seg mellom hus og utløp for ca. 6 år siden. Lagt nye doble rør fra hushjørnet til utløp.

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

Hvis ja, beskrivelse

En del mus har vært i kjeller og på loft, men ingen synlige skader. Mus er fjernet ved bruk av musefeller

9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja, kun av faglært Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

Nei Ja, kun av faglært Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

Nei Ja

Hvis Ja, når, hva og av hvem

Kontroll av el-anlegget utført av Eidsiva siste gang for ca. 6 år siden. Ingen vesentlige mangler.

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

Nei Ja

Kommentar

Har ikke hatt behov for det.

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

Nei Ja

Kommentar

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

16.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

Nei Ja

Kommentar

Det er en glassfibertank som skulle brukes i forb. med oljefyr. Den er aldri blitt brukt og det har aldri vært olje i den.

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.?

Nei Ja

Kommentar

20. Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

Kommentar

Brukstillatelse ble gitt av representant for husbaken rett etter at vi flyttet inn i 1980.

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei Ja

Kommentar

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

Hvis ja, beskrivelse

Det er tinglyst rett til vei og vann. vannkummen ligger på naboeiendommen.

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

Tilleggskommentar

Boligselgerforsikring

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning 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. 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 forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

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 selskapet 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 oppdragsinnngåelse med megler, eller til datoen for dagen før vedtatte endringer i avhendingsloven av 16.05.19 trer i kraft. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringskjemaet 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

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

Dersom selskapet 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.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Odden, Hans

Signert av



Tilstandsrapport for bolig

Med arealmåling

Moldbergsvegen 29 2428 SØRE OSEN Gnr. 88 Bnr. 141 3421 Trysil kommune	Benevnelse Enebolig Uthus/garasje	BRA 156 m ² 73 m ²
Byggeår 1980	Tomteareal	1 525 m ²



Ønsker du å sjekke rapportens gyldighet? Skann QR-koden med din mobiltelefon.

Oppdragsnr. 566118
Befaringsdato 26.05.2021
Rapportdato 07.06.2021

Rapportansvarlig Byggtakst Elverum AS
Takstingeniør: Knut Roger Furuseth
Storgata 21, 2414 ELVERUM
Tlf.: 91840445
E-post: knut@byggtakstelverum.no

Tilstandsrapport for bolig

Tilstandsrapport for bolig og dens avgrensninger

Dette er en tilstandsrapport hvor det er lagt spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle impliserte parter.

Tilstandsrapporten er en systematisk presentasjon av de forhold som takstmannen har observert og som, etter hans skjønn, har betydning ved eierskifte.

Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler, ettersom det blant annet ikke er foretatt åpning av konstruksjoner. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for rapporten er ikke takstmannens ansvar, med mindre han ut i fra sine faglige kvalifikasjoner eller erfaring burde ha forstått at informasjonen ikke var korrekt.

Eier/ formell oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten, og gi tilbakemelding om eventuelle feil/ mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder selv om/ også når selger benytter en eiendomsmeidler.

Takstrapporten

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn autorisert av Norsk Takst og er utført i henhold til Norsk Takst sine instruksjoner.

Om takstingeniøren

Norsk Takst er ledende i taksering. Våre takstingeniører har en god kompetanse, samt lang erfaring innenfor alle typer byggvurdering. Etter å ha gjennomgått Norsk Taksts opplæring innenfor spesialområdet Tilstandsrapport, blir våre medlemmer godkjent for å utføre blant annet Tilstandsrapport for bolig. Ønsker du å unngå problemer etter at din bolig er omsatt, velger du å la en takstingeniør fra Norsk Takst utføre en Tilstandsrapport for bolig.

Rapportens struktur

Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig i Tilstandsrapporten, utført i henhold til (Norsk Standard) NS 3424 (tilstandsrapport), NS 3940 (arealmåling) og NS 3451 (byggningsdeler).

Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med P378 veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi. Byggetekniske tilstandssvekkelser angis også etter denne standarden på følgende måte:

- Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer
- Tilstandsgrad 1: Svake symptomer
- Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer
- Tilstandsgrad 3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

Befaringen

NS 3424 har undersøkelsesnivåer fra 1-3. Denne rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 som er laveste detaljeringsnivå.

I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f. eks. riving).
- Inspeksjon blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskiner, lagrede gjenstander og lignende flyttet på, med mindre åpenbare grunner skulle tilsa det.
- Innredninger, tapeter, gulvbelegg, overflatebehandlinger og andre synlige flater uten konstruksjonsmessig betydning, vil normalt ikke omtales i rapporten.
- Flater som er skjult av snø eller skjult på annen måte blir ikke kontrollert. Det anføres i rapporten hvorfor flatene ikke er kontrollert.
- Det er ikke foretatt funksjonssprøving av byggningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Yttertak inspiseres normalt fra loft/innsiden og utvendig fra bakken eller fra stige, dersom denne er klargjort og reist til befaringen.
- Uinnredede kjellere og loft, samt krypkjellere og kryploft, inspiseres dersom annet ikke er nevnt.

- Bruk av stikktagninger. Stikktagninger er utvalgt tilfeldig, dvs. uten forhåndskunnskap om objektet.
- Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller som er spesielt utsatt for fuktighet, blir spesielt inspisert.
- Andre detaljer om befaringen vil fremkomme i de enkelte underpunkter i rapporten.

Levetidsbetraktninger

Det refereres til en levetidstabell, utarbeidet på grunnlag av Byggeforskeren Byggforvaltning februar 2010, 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Relevante deler av tabellen fremkommer i rapporten for et utvalg av særlig utsatte bygningsdeler. Normal levetid er angitt generelt og ca. i et intervall mellom høy og lav forventet teknisk levetid avhengig av hvilke faktorer som er tilstede av de som gjør seg gjeldende, for eksempel regn, vind, sol, frost, forurensning og bruk. Levetiden kan variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller brukerønsker, er lagt til grunn. Levetidsbetraktningen er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder. Takstmannen vil registrere tilstandssvekkelser etter normal besiktigelse, men påpeke nødvendigheten av å konsultere offentlige godkjenningmyndigheter dersom mer grundige undersøkelser virker påkrevet.

Elektriske installasjoner inspiseres ikke etter kravene i NS 3424, men kan kommenteres ut fra helt enkle vurderingskriterier. Det anbefales alltid å konsultere en El. takstmann dersom grundigere undersøkelser er ønskelig.

Arealmålinger utføres som tilleggsoppdrag dersom rekvisenten ber om det.

Verditakst er en tilleggstjeneste som kan leveres dersom rekvisenten ber om det.

Andre uttrykk og definisjoner

Tilstandsgrad (TG): Uttrykker tilstanden til objektet med utgangspunkt i et definert referansenivå.

Referansenivå: Gitt forventet tilstand til en bygningsdel, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk.

Svikt: Et negativt avvik mellom observert tilstand og referansenivået.

Stikktagninger: Enkel kontroll under overflaten av et objekt, ved hjelp av små stikk med en spiss gjenstand.

Normal levetid: Gjennomsnittlig teknisk levetid for et bygg eller en bygningsdel, vurdert ut fra de normale påvirkninger og det materiale som objektet består av.

Symptom: Et tegn på en bestemt tilstand ved objektet, normalt benyttet ved beskrivelse av negative avvik, svikt.

Tilstand: Et uttrykk for objektets generelle godhet i forhold til referansenivået, gradert i forhold til avvik fra referansenivået. Se "Tilstandsgrader" under punktet om Rapportens struktur.

Visuell: Det som kan sees, og i denne sammenheng antyder det en begrensning i befaringsmetoden slik at befaring ved hjelp av andre hjelpemidler enn synet ikke inngår.

Fuktmålerutstyr: Teknisk hjelpemiddel til å måle eller søke etter fuktighet i konstruksjoner.

Kunden/rekvisenten skal lese gjennom rapporten før bruk og gi tilbakemelding til Takstingeniøren hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Eiers egenerklæringsskjema

Egenerklæringsskjema skal kontrolleres av takstingeniøren. Eventuelle avvik fra gitte opplysninger i egenerklæringsskjemaet og forhold takstingeniøren har registrert skal kommenteres i rapporten. Ved dødsbo eller andre forhold som egenerklæringsskjema ikke foreligger, skal dette kommenteres.

Tilstandsrapport for bolig

Personvern

Norsk takst og takstmannen behandler enkelte personopplysninger om kunden som takstmannen trenger for å utarbeide rapporten. For personvernerklæring og informasjon om bruk av personopplysninger gå til denne nettsiden: <http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/>

Norsk takst samarbeider med Vendu AS som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/566118>

Egne premisser

Rapporten bygger på en visuell gjennomgang av boligen.

I boligen er kjøkken, badrom, vaskerom og toalettrom kontrollert med tanke på evt fukt i konstruksjoner. I tillegg er takkonstruksjoner, gulv på grunn og rom under terreng vurdert for evt fuktskader.

Anmerkninger om evt fukt er anført nedenfor.

Øvrige bygg på eiendommen er kun visuelt befart og kommentert i forbindelse med boligen.

Frittstående garasje er beskrevet under bygg A øvrige bygg.

Befaringen er utført med de begrensninger som følger av at boligen var møblert og bebodd. Det er ikke flyttet på møbler eller gjenstander.

Rømningsveier, dagslysarealer/volumkrav oppholdsrom, slukkeutstyr og brannvarsling er ikke fullstendig kontrollert.

Sanitærinstallasjoner eller elektrisk ledningsnett er ikke funksjonstestet. Ukjent tilstand ved tekniske anlegg.

Gulv er ikke fullstendig kontrollert i forhold til planhet og helningsavvik.

Ingen opplysninger om utleieforhold, boret, konsesjon, forkjøpsrett eller særøie. Opplysninger fremskaffes av megler.

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

Brukstillatelse for boligen i forhold til dagens arealbruk fremgår ikke av tegninger eller fremlagt dokumentasjon. Kommunale saksdokumenter er ikke gjennomgått.

Kartgrunnlag fra kommunen viser deler av garasjen er beliggende utenfor tomtegrensen. Ukjent om evt tinglyste avtaler vedr plassering.

Tomteareal på totalt 1524,7 m² er hentet fra Trysil kommunes kartsider på internett. Opplysninger om tomtens størrelse må verifiseres hos Trysil kommune eller Statens Kartverk.

Opplyst om tinglyst veirett.

Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med moderat til lav radonaktivitet. Ukjent om det er foretatt radonmålinger.

Eiendomsopplysninger

Adresse	Moldbergsvegen 29								
Postnr./sted	2428 SØRE OSEN								
Kommune	3421 Trysil	Gnr	88	Bnr	141	Fnr		Snr	
Hjemmelshaver	Hans Odden								
Rekvirent	Hans Odden								
Befaringsdato	26.05.2021								
Tilstede / opplysninger gitt av	Hans Odden								

Bygninger på eiendommen

Type bygg	Byggeår	Rehab./ombygd år
Enebolig	1980	Ukjent

Dokumentkontroll

Fremlagt: Ingen.

Vedlegg: Ingen

Boligen antas fullverdiforsikret.

Driftsutgifter pr år er ikke oppgitt. Brutto inntekt ved årsleie er ikke vurdert.

Registrerte avvik fra eiers egenerklæring

Eiers egenerklæringsskjema er gjennomgått

Egenerklæringsskjema datert 31.05.2021 er gjennomgått.

Kommentarer er vurdert ved rapporten.

Tilstandsrapport for bolig

Andre opplysninger

Eiendom med beliggenhet ved Moldberget/Søre Osen i Trysil kommune. Område med spredt bolig- og fritidsbebyggelse. Ca 17 km til nærbutikk i Søre Osen og ca 54 km til Innbygda som er kommunesenteret i Trysil kommune. Friareal i umiddelbar nærhet. Gruset adkomst via fylkesvei. Gruset/gressbevakst innkjøring med parkering for flere biler. Sørøstvendt skrånende tomt med flate partier ved bygninger og tun. Utearealer med noe plen og øvrig hovedsakelig som naturtomt med stedegen vegetasjon. Opplyst om tinglyst privat vann fra brønn på naboeiendom med pumpe og trykktank i kjeller. Privat avløpsanlegg, opplyst med kummer og infiltrasjonsgrøfter.

Konklusjon

Her er nevnt forhold som er vurdert å kunne ha vesentlig betydning, samt andre anbefalte undersøkelser.

Enebolig med 1½ etasje, underetasje og kjeller, byggeår 1980. Underetasje med innvendig og utvendig adkomst. Grunn- og sokkelmurer med pusset Leca. Yttervegger i Leca forblendet med tegl samt bindingsverk med utvendig stående kledning. Etasjeskille med trebjelkelag. Saltakskonstruksjon med kaldtloft, taktekking med metallplater. Dører og vinduer fra byggeåret. Nyere oppgradering med nytt badetrom fra 2011. Boligoppvarming med strøm- og vedfyring. Badetrom med vannbåren gulvvarme. Luft/luft varmepumpe i stue. Ildsted med åpen peis i stue 1.etasje. Underetasje innredet med organiske veggkonstruksjoner og diffusjonsbegrensede gulvflater. Utførelsen vurderes på generelt grunnlag som risikokonstruksjoner forbundet med rom under terreng. Teknisk rom i kjeller med tradisjonelle tegn til fukt påvirkning over tid. Bygningsmasse med normalt vedlikehold og materialvalg. Noen oppgraderinger grunnet elde og slitasje må påregnes. Enkelte lokale utbedring kan påregnes. Forøvrig ingen påviste feil eller mangler av vesentlig betydning. For utfyllende opplysninger, samt øvrige merknader vises til rapporten. Se også anmerkninger angitt under egne premisser.

Arealopplysninger

Arealmålingene i denne rapporten målesetter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS3940:2012 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdsettning av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940:2012 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i Takstbransjens retningslinjer lagt til grunn.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014" er tilgjengelig på www.norsktakst.no.

Enebolig	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
		BTA	SUM	P-ROM	S-ROM	Primære rom
Kjeller	16	14	0	14		Teknisk rom.
Underetasje	63	57	49	8	3 soverom, bad, trapperom og gang.	2 bodetrom.
Halvplan	20	16	16	0	Toalettrom, vaskerom, entre og vindfang.	
1.et	63	58	58	0	Stue, spisestue og kjøkken.	
Loft	12	11	0	11		Lagerrom.
Sum	174	156	123	33		

Uthus/garasje	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
		BTA	SUM	P-ROM	S-ROM	Primære rom
1.et	57	53	0	53		2 Garasjer
Loft	23	20	0	20		Lagerrom.
Sum	80	73	0	73		

Sum alle bygninger	254	229	123	106		
---------------------------	------------	------------	------------	------------	--	--

Kommentarer til arealberegningen

Bolig med fullt bruksareal for kjeller, underetasje, halvplan og 1.etasje. Arealer kaldtloft med skråhimlinger og redusert målbarhet grunnet lave himlingshøyder (<1,9 m). Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslys krav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m3) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor).

Tilstandsrapport for bolig

Boder og teknisk rom medtatt som sekundærareal.
 Kaldtloft, raftloft, terrasser samt overbygget inngangsparti mot vest uten beregningsmessig areal.
 Frittstående garasje med sekundære bruksarealer.

Kommentarer til planløsningen

Enebolig med over tilsammen 5 plan. Interne trappeforbindelser mellom plan.
 Adkomst til terrasse mot øst fra inngangsparti ved halvplan. Adkomst til terrasse mot vest med adkomst fra stue 1.etasje. Adkomst til underetasje fra halvplan og terreng.
 Frittstående garasje.

Spesielle forhold

Utleieforhold	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei
Boret	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei
Konsesjonsplikt	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei
Forkjøpsrett	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei
Har boligen livsløpsstandard	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei
Driftsutgifter pr. år alle bygg	Kr.	0,00
Brutto leieinntekt pr. år. (egenleie ikke vurdert)	Kr.	0,00

Reguleringsmessige forhold

Reguleringsbestemmelser er ikke undersøkt.
 Antatt LNRF område med tillatt spredt bebyggelse.

Kommentar til grunnboksblad (evt. sameiekontrakt)

Ikke fremlagt.

Tomt / område / miljø

Tomteareal	1 525 m ²	Type tomt	Eiet
------------	----------------------	-----------	------

Beskrivelse

Se ovenfor.

Opplysninger om adkomst, vann og avløp

Se ovenfor.

Sted og dato

Elverum, 03.06.2021



Knut Roger Furuseth

Vidar Baastad



Tilstandsrapport for bolig

Bygg A: Enebolig

Tilstandsrapport

Grunn og Fundamenter

TG 1

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser ikke foretatt.

Beskrivelse

Opplyst at bygget er fundamentert til fjell. Synlig fjell i dagen på tomta.

Vurdering

Fundamentert med støpte såler på fjell.
Ingen påviste skjevheter ved bolig som kan indikere sviktende grunne eller mangelfull fundamentering.

Grunnmur

TG 1

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger.

Beskrivelse

Grunnmurer antatt med 200 mm Lecablokk. Enkelte ventilert i grunnmurer. Pussede malte overflater ved synlige murflater.
Støpte gulv i kjeller og underetasje.
Innvendig vegger uten påføringer i kjeller, dels med påføringer og dels med murflater i underetasje. Ukjent vedr pussbehandling bak påføringer.
Se forøvrig nedenfor vedr rom under terreng.

Vurdering

Omfang av riss ved synlige muroverflater anses uten konstruksjonsmessig betydning. Registrerte sprekker i grunnmurer vurderes ikke som gjennomgående og uten konstruksjonsmessig forringelse.
Usikkerhet om U-blokkskifte og fugearmering.
Ingen observerte skader som kan settes i sammenheng med mangelfull fundamentering. Ingen indikasjoner av setninger eller jordtrykks-/teleproblematikk.
Generelt tilfredsstillende ventilering.
Se forøvrig nedenfor vedr rom under terreng.

Drenering

TG 1

Vurderingene gjelder fuktsikring av grunnmur og aldriingsvekkelse av drenerør. Observasjonene er visuelle.

Beskrivelse

Grunnmur utvendig påført dels synlige drenerplater til over terreng uten klemlist. Opplyst drenerplater, utvendige drenerende masser og drenerledninger nytt fra ca 2015.
Klemlist er løs enkelte steder og drenerplater spriker ut fra grunnmursveggen.
Takvann ført til terreng eller antatt internt overvannnett.
Påvist fuktskjolder ved vegger og gulv i kjellerbod.

Vurdering

Kjeller som helhet med normal fuktbelastning konstruksjon og årstid tatt i betraktning. Påviste følgeskader i kjeller som kan settes i sammenheng med sviktende drenering. Antatt at forholdet ble utbedret med ny drenering ca 2015. Opplysninger om tidligere fuktproblematikk i kjellerboden.
Tegn ved himling etter opplyst tidligere vannlekkasje i vaskerom ved halvplan, opplyst utbedret.
Se forøvrig nedenfor vedr rom under terreng.

Levetid

I følge Byggforsk byggedetaljblad er intervaller for utskifting av drenering fra 20 til 60 år.

Veggkonstruksjon og utvendige fasader

TG 2

Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldig valgte stikktaginger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.

Beskrivelse

Yttervegger i bindingsverk antatt isolert med mineralull. Utvendig stående kledning. Kledningsbord uten utlekting. Øvrige yttervegger med Leca og teglverk.
Innervegger antatt utført som isolerte lettvegger.
Lusinger påvist montert mellom underliggere (stikkprøve). Lusinger med noe små spalteåpninger.
Kledninger opplyst overflatebehandlet 2018-2020. Noe svertesopp.

Vurdering

Enkelte kledningsbord med endesprekk og lokal slitasje. Påvist omfang anses som normalt.
Lusinger eller musebånd må sjekkes ut grunnet fare for inntrengning av skadedyr. Supplering med musebørste hvor lusinger/musebånd mangler anbefales.
Tett utførelse hindrer ventilering bak kledningsbord, ingen påviste følgeskader.
Teglfasader med normal slitasje, ingen påviste fuger med mangler. Kun lokalt mindre vedlikeholdsbehov ved hjørne mot sørvest.
Tilstand grunnet elde.

Tilstandsrapport for bolig

Levetid

I følge Byggforsk byggdetaljblad bør trekledninger malebehandles i intervaller på fra 6 til 12 år. For dekkbeis i intervaller på fra 4 til 8 år og for beis i intervaller på fra 2 til 6 år. Normal levetid ved jevnlig vedlikehold er ca 50 år.
I følge Byggforsk byggdetaljblad bør teglverk omfuges i intervaller på 40 år.

Vinduer og dører

TG 2

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakinger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstestet.

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass. Utvendige løse sprosser. Vannbrett med metallbeslag.
Innerdører med finerte eller heltre dørblad, brannklassifisert dør ved tidligere fyrrom.
Laminert ytterdør. Terrassedør med glassfelt, påvist punktert glass.
Dører og vinduer fra byggeåret.

Vurdering

Ingen påviste kondens- eller glasskader. Åpningsmekanismer med noe bruksslitasje. Tettelister bør byttes ved åpningsbare vinduer, mistet noe tettefunksjon.
Ingen påviste punkteringer utover ved terrassedør, men kan påregnes grunnet elde.
Vridere med noe slark, omfanget vurderes som normalt. Dørstoppere bør monteres. Noe terskelslitasje. En innerdør i kjeller lot seg ikk eåpne helt, subber i gulvet.
Noe justeringsbehov ved vinduer/dører må påregnes.
Dører og vinduer generelt med normal slitasje og normalt vedlikehold.
Tilstand grunnet elde.

Levetid

I følge Byggforsk byggdetaljblad er middels levetid for dører og vinduer normalt ca 40 år. Normal garantitid for isolerglass mot punktering er 5-10 år.

Takkonstruksjon

TG 1

Her vurderes ventilering samt synlige tegn til fukt, sopp, råte og treskadeinsekter på tilgjengelige steder. Tilfeldige stikktakinger foretas. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.

Beskrivelse

Saltakskonstruksjon med kaldtloft ved 2.etasje, noe skråhimlinger ved 1.etasje. Undersiden av takkonstruksjonen er vurdert fra innvendige rom ved 1.etasje og inne på kaldtloftet ved 2.etasje. Adkomst til kaldtloftloft via luke i himling i gang, luke med fastmontert stige.
Isolert skråhimling og himling med mineralull, men fremsto stedvis noe sammenpresset. Lufting av takkonstruksjonene ved raft og under møneplate.
Manglende insektsnetting ved spalter i underkledning.
Påvist dampsperre mot himling (stikkprøve).

Vurdering

Underside av takkonstruksjonen ved skråhimling uten tilkomst, vurdert takkonstruksjoner fra innvendige rom.
Undertak med noe utettheter rundt gjennomføringer for pipe.
Ingen tegn ved innvendige overflater etter tidligere fukt- og vannskader som kan settes i sammenheng med utettheter i tekkingen eller kondensproblematikk ved takkonstruksjonen.

Taktekking

TG 2

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer. Her kommenteres også undertak, vindskier og gesimser.

Beskrivelse

Taket er vurdert fra terreng. Saltakskonstruksjon tekket med bølgeblikk, tekking fra byggeåret. Undertak med armert plastduk. Opplyst montert vindsperreapp over isolasjonene mot 10 cm luftespalte under tekkingen.
Montert takstige til pipe.
Tak uten snøfangere.
Malte vindskier og isbord.

Vurdering

Ingen tegn til lekkasjer ved tekkematerialet. Påvist mindre deformasjoner og rustdannelser.
Takstige med mangelfull innfesting, ingen opplysninger om evt pålegg fra feier. Ingen opplysninger om evt pålegg vedr manglende feieplattung.
Snøfangere kan evt vurderes (krav etter nye byggeforskrifter).
Vindskier og isbord med noe vedlikeholdsbehov. Isbordbeslag bør vurderes.
Armert plastduk som undertak anses lite egnet som undertak siden denne er tilnærmet dampnett, ingen påviste skader som følge av valget.
Tilstand grunnet elde.

Levetid

I følge Byggforsk byggdetaljblad er middels levetid for tekking med stålplater ca 35 år.

Tilstandsrapport for bolig

Renner, nedløp og beslag

TG 2

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering som gjelder mekanisk skade, rust m.m.

Beskrivelse

Renner og nedløp av metall. Antas fra byggeåret. Montert overkroker. Nedløp ført til terreng. Vannbrett med metallbeslag. Beslag i overgang vegg/takflate er ført bak veggkledningen.

Vurdering

Renner med noe varierende fall. Nedløp med lokalt noe frostspreng. Ingen påviste lekkasjer eller feil av vesentlig betydning. Tilstand grunnet elde.

Levetid

I følge Byggforsk byggdetaljblad er middels levetid for renner og nedløp ca 30 år. For beslag er middels levetid ca 25 år.

Terrasse, balkonger og utvendige trapper

TG 2

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering med hensyn til skader. Der det er treverk tas tilfeldige stikktagninger. Rekkverk kontrolleres.

Beskrivelse

Åpen terrasse og trapp med metall satt på tørrmurt tegl ved inngangsparti halvplan. Dels overbygde terrassekonstruksjoner med treverk satt på murt tegl til terreng mot sørvest.

Vurdering

Metallterrasse og trapp uten rekkverk. Terrasse med vedlikeholdsbehov mot vest. Tilfredsstillende rekkverkhøyder målt til 0,9 m. Ingen øvrige påviste feil eller mangler av konstruksjonsmessig betydning ved synlige flater. Tilstand grunnet påviste forhold.

Piper og ildsteder

TG 1

Her vurderes pipens synlige sider, samt forhold vedr. feiluke. Tetthet og funksjon er ikke kontrollert. For ildsteder vurderes avstand til brennbart materiale.

Beskrivelse

Innvendig 2-løps elementpipe. Synlige pipevanger og brannmurer pusset og malt, samt med teglforblandinger. Helbeslått pipeløp over tak, beslag med regnskjerm. Sotluker ved underetasje. Ingen påviste skader eller oppsprekninger ved pipevanger/brannmurer av betydning. Ildsted i stue med åpen peis. Oppmurt peis med peishylle av skifer. Brannsikring mot gulv med skifer.

Vurdering

Oppløst at pipeløpet aldri er blitt feiet. Funksjon og tilstand piper og ildsteder må vurderes av fagmann. Ingen fremlagte opplysninger om påbud etter feiertilsyn.

Etasjeskillere

TG 2

Visuelle observasjoner som spesielt omfatter forhold angående vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative avvik.

Beskrivelse

Gulvkonstruksjon i kjellerbod og underetasje med støpt plate på mark. Antatt isolert under betonggulvet og utført med fuktsperre mot grunne. Etasjeskille mot halvplan og 1.etasje med trebjelkelag, antatt isolert med mineralull. Innvendige gulvoverflater med parkett, laminat, teppebelegg og vinylbelegg. Overflater som beskrevet nedenfor.

Vurdering

Gulvflater med noe ujevnheter og skjevheter. Ingen påvist svipt eller knirk av betydning. Ingen påviste indikasjoner ved gulvoverflater som tilsier fuktskader. Gulv er ikke fullstendig kontrollert i forhold til planhet og helningsavvik. Tilstand grunnet elde, påviste mindre skjevheter og deformasjoner.

Tilstandsrapport for bolig

Rom under terreng

TG 2

Undersøkelsen omfatter visuell kontroll av fuktmåling av tilfeldig valgte punkter på tilgjengelige flater. Risikokonstruksjoner er benevnt, det vil si konstruksjonstyper som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Der det er krypkjeller er denne kontrollert om ikke annet er nevnt.

Beskrivelse

Kjeller uten etablerte risikokonstruksjoner ved gulv og vegger. Gulv med betong og vegger med leca. Himlinger med trebord. Enkelte veggventiler. Mindre risikokonstruksjoner ved tretrapp mot betongavsats og trereoler satt mot betong-/murflater. Synlige tegn etter fuktpåvirkning ved gulv, vegger og himling. Områder med fuktskjolder. Lokalt saltutslag på vegger og gulv.

Underetasje har risikokonstruksjoner ved at vegger er utført og gulv er oppført eller dels utført med diffusjonssvake overflater ved flere rom. Rom med tradisjonell risiko for fukt- og råteskader. Omfanget er avhengig av utførelse og fukttilgang, konsekvens kan bli råte- og muggskader i organiske materialer. Slike skader kan oppstå før fukten kan oppdages på innsiden av veggene eller ved gulvkonstruksjonen. Øvrige rom med murvegger og betonggulv. Himlinger med panel. Enkelte veggventiler.

Vurdering

Kjellerbod med mangelfull lufting. Etablering av flere veggventiler må utføres. Underetasje, ingen visuelle tegn til skader eller sviktende drenering. Ingen visuelt registrerte forringelser grunnet tradisjonell fuktproblematikk forbundet med innredede rom under terreng. Indikasjonsmålinger på vegg- og gulvflater i kjeller viser normal fuktbelastning med tanke på materialvalg og byggemetode. Overflater av blandet alder. Tilstandsgrad grunnet elde/slitasje og konstruksjonsvalg.

Bad - Underetasje

TG 2

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktvurderinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Ventilasjon på rommet kommenteres. Lett tilgjengelige sluk besiktigtes og kommenteres. Baderomsinnredninger vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Beskrivelse

Baderom fra opplyst fra 2011. Gulv og vegger med fliser. Vannbåren gulvvarme. Installasjoner med servant i innredning, WC, dusjnise. Mekanisk avtrekk på yttervegg, tilluft via rist i dørbblad. Slukmansjett ikke påvist under klemring mot slukpotte i dusjsone. Gulv med normale fallforhold i dusjsone. Øvrig gulv med varierende fallforhold. Påvist utette gjennomføringer i vegger utenfor dusjsonen.

Vurdering

Usikkert vedr membranløsning ved dørterskel. Manglende fuge mellom servant og veggflate. Flere fuger med mangler. Betydelige mangler ved avløp fra servanter, opplyst vil bli utbedret før salg. Tilstandsgrad grunnet manglende dokumentasjon og opplysninger om dels egeninnsats. Dokumentasjon for utførelsen bør fremlegges. Dokumentasjon for utførelsen fra alle faggrupper må legges frem og medfølge eiendomsoverdragelsen ved et salg. Tilstand grunnet påviste forhold og opplysninger om egeninnsats.

Levetid

I følge Byggforsk byggdetaljblad kan man på overflater ikke forvente lengre levetid enn ca 20 år. Dette er helt avhengig av bruken.

Vaskerom - Halvplan

TG 2

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktvurderinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og rom i etasjen under vaskerom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Ventilasjon på rommet kommenteres. Lett tilgjengelige sluk besiktigtes og kommenteres. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Beskrivelse

Vaskerom ved halvplan, vaskerom fra byggeåret. Gulv med vinyl og oppbrett. Vegger med malte plater. Installasjoner med veggmontert vaskekum. Opplegg for vaskemaskin og kondensstørketrommel. Naturlig ventilasjon via tallerkenventil i himling. Avkast til over tak. Tilluft via spalterist i dørbblad. Ingen fastmontert varmekilde. Gulv med varierende fallforhold. Belegg påvist under klemring.

Vurdering

Gulvbelegget fremstår med noe slitasje og limslipp, men uten tegn til skader. Veggflater med noe svelleskader. Lav terskel mot gang. Mangelfull ventilering. Ingen tegn til fuktproblematikk ved overflater eller tilstøtende bygningsmasse som kan settes i sammenheng med rommets funksjoner. Tilstand grunnet elde.

Levetid

I følge Byggforsk byggdetaljblad kan man på overflater ikke forvente lengre levetid enn ca 20 år. Dette er helt avhengig av bruken.

Toalettrom

TG 1

Visuell observasjon spesielt med hensyn til ventilasjon av rommet.

Beskrivelse

Toalettrom i halvplan med adkomst fra gang. Overflater og installasjoner med blandet alder. Gulv med belegg, vegger med malte trefiberplater, himling med malte plater. Installasjoner med gulvmontert WC og servant. Naturlig ventilasjon via ventil i himling, tilluft via spalterist i dørbblad. Oppvarming med panelovn.

Tilstandsrapport for bolig

Vurdering

Normal slitasje ved overflater og installasjoner.

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

Kjøkken - 1.etasje

TG 2

Visuell observasjon spesielt med tanke på ventilering. Videre bruk av fuktmålerutstyr i erfaringsmessig fuktutsatte områder som for eksempel oppvaskbenk, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Beskrivelse

Kjøkken fra byggeåret. Kjøkkeninnredning med laminat. Kitchen-board over benker. Benkeplate av laminat. Stål benkebeslag med utslagsvask og oppvaskkum. Opplegg for oppvaskmaskin. Ventilator over komfyr med avkast til friluft via yttervegg.

Vurdering

Ventilator med defekt trinn 3.

Overflater med noe bruksslitasje.

Ingen tegn til fuktproblematikk forbundet med rommets funksjoner.

Tilstand grunnet elde.

Innvendige overflater

TG 2

Her medtas kun rom som ikke er beskrevet tidligere. Alle rom er kontrollert når annet ikke er angitt. Det gjøres oppmerksom på at det er bare de rom som har vesentlige visuelle feil/skader på overflater som blir kommentert.

Beskrivelse

Gulv med fliser, belegg, teppebelegg og parkett. Vegger med tapet, panel og trefiberplater. Himlinger med trefiberplater.

Overflater kjeller, bad, vaskerom og toalettrom beskrevet ovenfor.

Vurdering

Overflater av blandet alder med normal/noe bruksslitasje.

Gulv med noe limslipp på kjøkken. Flisgulv uten fuginger i vindfang.

Tilstand grunnet påviste forhold og elde.

Overflater kjeller, bad, vaskerom og toalettrom kommentert ovenfor.

Innvendige trapper

TG 2

Visuell observasjon spesielt i forhold til lysåpninger i trapp/rekkverk. Rekkverkshøyder er også vurdert.

Beskrivelse

Innvendige tretrapper mellom etasjer. Rekkverk med handløper. Betongtrapp fra underetasje til kjellerbod. Tette opptrinn.

Trappetrinn med laminat.

Vurdering

Tilfredsstillende rekkverkshøyder. Tilfredsstillende høyde ved ganglinjer (krav min 2,1 m).

Liten slitasje på trinn og overflater. Kjellertrapp mot betonggulv med fuktopptrekk i trappevanger.

Betongtrapp uten håndløpere.

Tilstand grunnet manglende håndløpere ved betongtrapp.

VVS

Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereider, sentralvarmeanlegg og brenseltank. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner eller opplysninger som fremgår av fremlagte tegninger, byggebeskrivelse eller andre godkjente dokumenter.

Beskrivelse

Opplyst om tinglyst privat vann fra brønn på naboeiendom med pumpe og trykktank i kjeller. Vannrør av både nyere og eldre dato, bærer preg av å være montert av ufaglært. Bereider i underetasje, kapasitet ca 200 liter i tilknytning til elektrisk driftet sentralfyr. Opplyst om vannbåren gulvvarme i vindfang og bad, øvrig med radiatorer. Montert utekran med stenge/tappefunksjon i kjellerbod. Stoppekran montert i kjeller.

Privat avløpsanlegg, opplyst med kummer og infiltrasjonsgrøfter. Avløpsrør av plast. Antatt kloakklufting til over tak. Bunnledninger og utvendige avløpsrør antas av PVC.

Opplyst om nedgravd parafintank som aldri har vært i bruk.

Vurdering

Lekkasjer ved avløp servanter på bad, samt ved røropplegg for utekran. Opplyst vil bli utbedret før salg.

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Regler om forbud mot fyring med parafin og fossil fyringsolje fra 01.01.2020 må tas i betraktning. Kommunens retningslinjer for rengjøring og deponering av nedgravte tank må følges.

Levetid

I følge Byggforsk byggdetaljblad ligger generell levetid på armaturer med 20 år. Kobbervannrør har levetid på fra 25 til 50 år, plast avløpsrør har levetid på 50 år. Spredegrøfter eller infiltrasjonsanlegg har en normal levetid på 25-30 år.

Kommunale retningslinjer for evt fjerning av nedgravet tank.

Tilstandsrapport for bolig

Elektrisk anlegg

Beskrivelse

Sikringskap med porselenssikringer plassert i trapperom. En-fase 230V anlegg med 63A hovedsikringer. Underskap i garasje. Anlegg uten jordfeilbryter og overspenningsvern. Inntak med jordkabel uten tilfredsstillende overdekning utvendig ved terreng fra stolpe, opplyst er utbedret. Åpent ledningsnett av blandet alder. Påvist løs ledning trapperom og bryter uten front, opplyst er utbedret.

Vurdering

Det foreligger ingen opplysninger og ettersyn av anlegget fra E-verket. Samsvarserklæring må fremlegges for anlegg og installasjoner fra 1999 eller nyere. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Diverse utstyr

Her beskrives utstyr som ikke er medtatt i de øvrige poster. Besiktigelsen gjelder bare utstyr som har vesentlig betydning for boligens standard.

Beskrivelse

Montert brannvarsler.
Montert parabolanlegg.

Vurdering

Ingen vurderinger.

Terrengforhold

TG 1

Vurdering av fallforhold ved grunnmur. Videre vurderes støttemurer og levegger som er forbundet med bygget. Vurderingene er basert på visuelle observasjoner.

Beskrivelse

Terrengfall mot bygningen fra vest. Forøvrig normale fallforhold.

Vurdering

Stedvis må fallet justeres noe.
Ingen påviste følgeskader som kan settes i sammenheng med terrengfall på eiendommen.
Terreng skal ha fall minst 2 cm pr. meter og minst 3,0 meter ut i fra grunnmur.

Øvrige bygg

TG 2

Beskrivelse

Garasje. Inneholder 2 garasjeløp og loftrum. Støpt gulv på grunn. Yttervegger i bindingsverk med utvendig stående kledning ved 2 fasader, tegl ved 2 fasader. Manuelle leddporter. Malt tredør med glassfelt og vinduer med varevinduer. Intern enkel tretrapp til loftrum. Lagt ut gulv ved loftrum. Saltak teknet med metall, uten vindskier og isbord mot vest. Renner i metall. Uten nedløp. Innlagt strøm.

Vurdering

Bygning med gjenstående arbeider, samt med preg av slitasje og elde. Manuelle leddporter med justeringsbehov. Mangler ved overganger/omramminger dører og vinduer. Manglende vindskier/isbord må monteres. Nedløpsrør må monteres. Tilstand grunnet påviste forhold.



HELP Boligkjøperforsikring

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Advokathjelp ved boligkjøpet.

Advokathjelp i saker mot selger/selgers forsikring.

PRISER

Borettslag/aksjeleilighet:

Kr 4 100

Selveierleilighet/rekkehus:

Kr 7 400

Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt

Kr 11 500

PLUS koster kun kr 2 800 i tillegg til boligkjøperforsikring og fornyes årlig – om du ønsker det.

BOLIGKJØPERFORSIKRING PLUS

Advokathjelp ved boligkjøpet.

Advokathjelp i saker mot selger/selgers forsikring + de viktigste rettsområdene i privatlivet.

- Samboeravtale/ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverktjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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

PLUS kan bare tegnes i tillegg til boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgjøring og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUS-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 1 400 - 2 100 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

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.

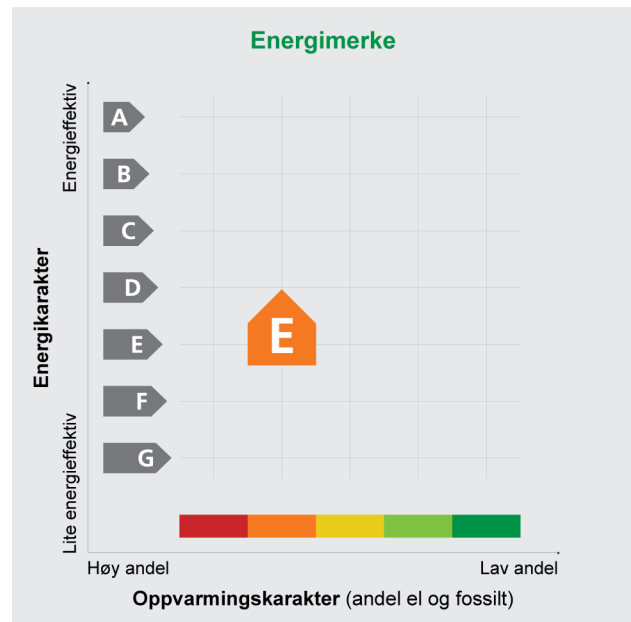


Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller post@help.no.

ENERGIATTEST

Adresse	Moldbergsvegen 29
Postnr	2428
Sted	SØRE OSEN
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	88
Bnr.	141
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	154161333
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2021-1274921
Dato	07.06.2021

Innmeldt av	Kristine Rustad
-------------	-----------------



Energiattesten er bekreftet og offisiell.

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.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere tetningslister
- Etterisolering av yttervegg
- Isolere varmtvannsrør
- Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon
- Montering av peisinnsats i åpen peis
- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Utskifting av vindu
- Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Småhus

Bygningstype: Enebolig

Byggeår: 1980

Bygningsmateriale: Tre

BRA: 156

Ant. etg. med oppv. BRA: 2

Detaljert vegger: Nei

Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisitet
Varmepumpe
Ved

Varmepumpe: Henter varme fra uteluft

Ventilasjon: Mekanisk avtrekk

Detaljering varmesystem: Elektriske ovner og/eller varmekabler
Åpen peis

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Moldbergsvegen 29
Postnr/Sted: 2428 SØRE OSEN
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0101
Dato: 07.06.2021 14:34:59
Energimerkenummer: A2021-1274921
Ansvarlig for energiattesten: Privat
Energimerking er utført av: Kristine Rustad

Gnr: 88
Bnr: 141
Seksjonsnr:
Festen:
Bygnnr: 154161333

Bygningsmessige tiltak**Tiltak 1: Montere tetningslister**

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 2: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m²K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak på sanitæranlegg**Tiltak 5: Isolere varmtvannsrør**

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 6: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 7: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 8: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 9: Montering av peisinnstans i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnstans med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tips 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tips 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

BUDSKJEMA

BINDENDE BUD PÅ EIENDOMMEN

FOR EIENDOMMEN:

Moldbergsvegen 29,2428 Søre osen
Gnr. 88, bnr 141 i Trysil
Oppdragsnr 2210071 / Alf Johan Rustad

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVERNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum kr. _____

Beløp med bokstaver kr. _____
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave

Nåværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl: _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter sist 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. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha besikket eiendommen og mottatt komplett salgsoppgave med alle vedlegg. 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 bud vil bli forelagt kjøper når handelen er sluttet.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som forekommer av salgsoppgaven datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.: _____ Kr. _____

Egenkapital: _____ Kr. _____

Totalt: _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnummer: _____

Fødselsnummer: _____

Adr.: _____

Adr.: _____

Post nr.: _____ Sted: _____

Post nr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____

Tlf.: _____

E-post: _____

E-post: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Oppdragsansvarlig: Daglig leder / Megler MNEF / Alf Johan Rustad, tlf.: 977 85 660, alf@r-eiendom.no / Rustad Eiendomsmegling AS / Storgata 32, 2406 Elverum / Org. nr. 918 715 614



FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud 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 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.





Alf Johan Rustad

Megler MNEF / Daglig leder

alf@r-eiendom.no

Tlf 97 78 56 60

Rustad Eiendomsmegling AS

Storgata 32, 2414 Elverum

Tlf 62 41 62 41



Rustad
EIENDOMSMEGLING