

The image shows a scenic aerial view of a cabin with a traditional grass roof, situated in a lush, green forested area. The cabin has a wooden deck and is surrounded by tall trees. In the background, other similar cabins are visible on a hillside under a clear blue sky with light clouds. The overall atmosphere is peaceful and natural.

aktiv.

aktiv.
Tar deg videre

Bjørkrabben 2, 2550 OS I ØSTERDALEN

Fin hytte med fantastisk utsikt i Hummelfjell hyttegrend. 1,7 mål tomt. Gapahuk og bål plass.

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Aktiv - tar deg videre.





Advokat/Megler

Martin Gabrielsen

Mobil 918 61 016
E-post martin.gabrielsen@aktiv.no

Aktiv i Fjellregionen
Kjerkgata 3, 7361 Røros

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 950 000,-
Omkostn.: Kr 49 990,-
Total ink omk.: Kr 1 999 990,-
Selger: Turid Eliassen

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 2006
BRA-i/BRA Total: 57/61 m²
Tomtstr.: 1788.5 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 107, bnr. 77

Oppdragsnr.: 1705240062

Fin hytte med fantastisk utsikt i Hummelfjell hyttegrend. 1,7 mål tomt. Gapahuk og bål plass.

Velkommen til Bjørkrabben 2!

En velholdt hytte med to soverom og hems. Hytta ble oppført i 2006 og har stor utsiktstomt på ca. 1,7 mål. Eiendommen har en flott beliggenhet med storslått utsikt mot Forollhogna. Ski-in/ski-out til Røros Alpinsenter Hummelfjell med 3 heiser og 7 nedfarter.

Fritidseiendommen inneholder:

Fritidsbolig
BRA-i:
1. etasje: Kjøkken, gang, bad, 2 soverom, vindfang, bod.
Hems: Rom, 2 kryp loft/lagerrom.

Uthus
BRA-e:
1. etasje: Bod.

Velkommen til en trivelig visning!



Innhold

Velkommen	4
Plantegninger	22
Om eiendommen	25
Tilstandsrapport	33
Egenerklæring	57
Energiattest	61
Nabolagsprofil	61
Byggetegning	64
Diverse kart	67
Kommunal info	78
Info kommunale avgifter	80
Forbrukerinformasjon	87
Budskjema	88

















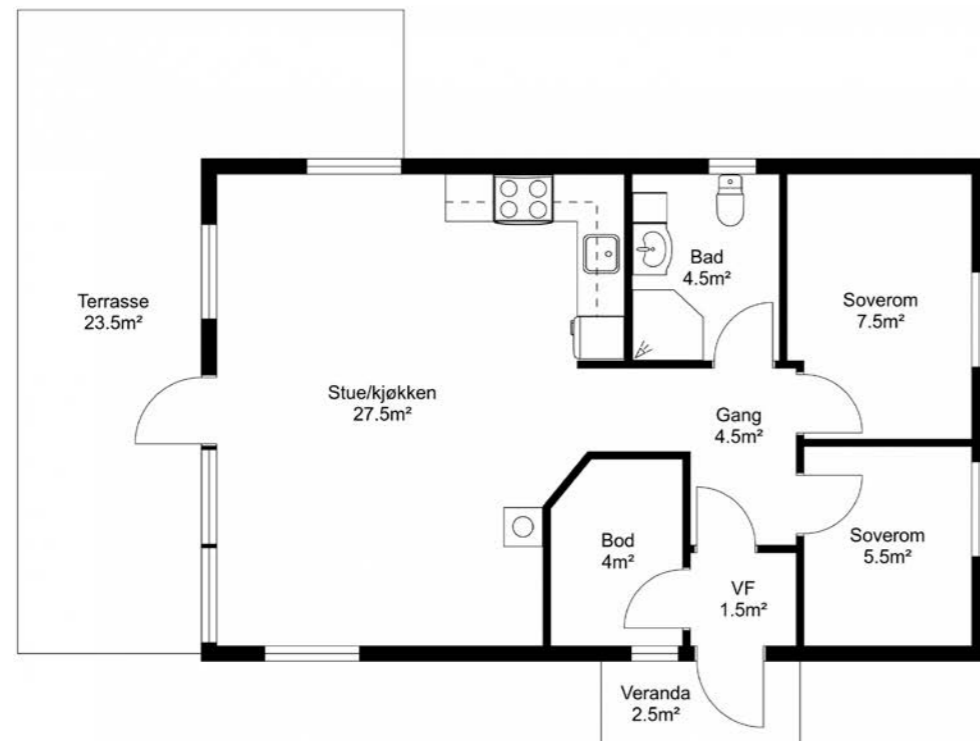
Plantegning

1. etasje



2555 Os - Bjørkrabben 2

1. Etasje



Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

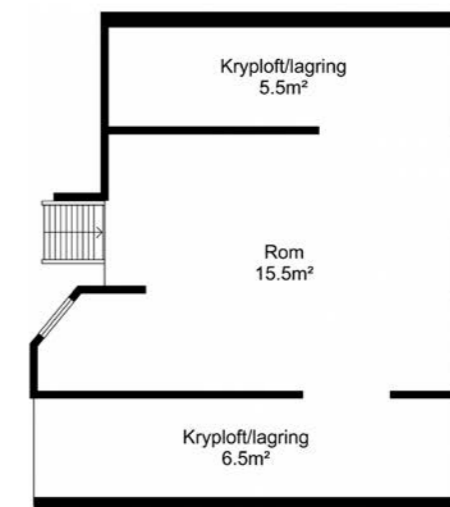
Boenhetens BRA inneholder også areal for innvendige vegger.
Boenhetens BRA vil derfor alltid være større enn summen av arealene på hvert enkelt rom.
Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Hems



2555 Os - Bjørkrabben 2

Hems



Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS


Boenhetens BRA inneholder også areal for innvendige vegger.
Boenhetens BRA vil derfor alltid være større enn summen av arealene på hvert enkelt rom.
Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

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**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 57 m²

BRA - e: 4 m²

BRA totalt: 61 m²

Fritidsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 57 m² Stue/kjøkken, gang, vindfang, 2 soverom, bad og bod

Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 4 m² Bod

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Hems i fritidsboligen er definert som 28 kvm GUA (gulvareal)

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1788.5 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet selveiertoimt på 1 788 kvm.

Beliggenhet

Hytta har meget god beliggenhet i hyttefeltet, høyt opp i den eldste delen med naturlig utvokst vegetasjon. Hytta ligger lunt i forhold til vind og vær øverst i fjellet. Bjørkrabben er en blindvei som ender i skibakken kun noen få meter fra hytta. Ingen gjennomkjøringstrafikk.

I Hummelfjell hyttegrend har du tilgang på alt du trenger for en god hytteopplevelse. Røros Alpinsenter Hummelfjell, skianlegg, skiskytteranlegg med rulleskitrasé, langrennsløyper. Sommerstid har området flott natur med fine turområder. I kort avstand finner en gode jakt- og fiskeområder. Eldorado for bærplukkere med blåbær, tyttebær og multer i gangavstand fra hytta.

Ca 3 km til Os sentrum med butikker jernbane og offentlige tjenester. Ytterligere handelstilbud finner en i verdensarvbyen, Røros, ca 14 km unna.

Hummelfjell ligger i perfekt avstand fra blant annet Trondheim.

Hummelfjell Friluftspark er et populært sted for både store og små. Her kan man boltre seg i alpinbakkene som består av flere heiser og utfartsbakker, og det er utfordringer for barn, ungdom og voksne på alle nivå fra enkle barnebakker til mer utfordrende triksebakke med big jumps, rails, m.m. Hummelfjell TOS Arena er et helårs ski-skiskytteranlegg som består av 3,6 km asfaltert lysløype med tøff løypeprofil og internasjonal skiskytterarena (Hummelfjell TOS Arena). Snøproduksjonsmuligheter kan sørge for meget lang skisesong både i alpinanlegget og i Hummelfjell TOS Arena. I tilknytning til TOS Arena er det også merkede treningsløyper og tilknyttede turskispør samt sykkelmuligheter på sti, grus og vei. Ellers har Os turforening flere flotte skimuligheter og serveringshytter rundt i nærområdet (Åsan, Hummeldalen, Sætersjøen, Nørdalen).

Det er ca 12 km til Røros hvor en finner Røros museet, Slagghaugene, Olavsgruva og

Bergstadens Ziir som ble bygget i 1780-1784 av kobberverket. Røros Bergstad og Circumferensen er oppført på UNESCOs liste over verdensarvsteder. På Røros finner en alle fasiliteter og servicefunksjoner, med jernbane, buss- og flyforbindelse og et bredt aktivitets- og kulturtilbud. I løpet av året er det flere store arrangementer som Røros Martnan, Femundsløpet, Vinterfestspillene, Elden og Julemarked. Fra Os er det ca. 2 mil til Tolga, ca. 4 mil til Tynset og ca. 17 mil til Trondheim. Det er kort vei til Sverige.

Adkomst

Fra Røros: Kjør mot Os og inn mot Os sentrum. Sving til venstre inn i Håmmålsfjellveien opp mot Hummelfjell skianlegg. Følg veien i ca. 2,2 km. Du kommer da til en rundkjøring hvor du svinger første til høyre inn i Fjellia. Følg veien i ca. 700 meter. Sving så venstre inn i Elvhøgdfaret og følg denne veien i ca. 345 meter. Da svinger du venstre inn i Bjørkrabben og etter noen meter ligger eiendommen på venstre side.

Fra Os sentrum: Kjør mot Røros. Midt i Os sentrum svinger du til høyre inn i Håmmålsfjellveien opp mot Hummelfjell skianlegg. Følg veien i ca. 2,2 km. Du kommer da til en rundkjøring hvor du svinger første til høyre inn i Fjellia. Følg veien i ca. 700 meter. Sving så venstre inn i Elvhøgdfaret og følg denne veien i ca. 345 meter. Da svinger du venstre inn i Bjørkrabben og etter noen meter ligger eiendommen på venstre side.

Bebyggelsen

Hovedsaklig hytter i nærområdet. Spredt bebyggelse.

Bygningssakkyndig

Snorre Kolstad

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fritidsbolig

Fritidsbolig oppført i én etasje med hems. Bygningen er oppført over støpt plate på mark med omliggende ringmur av leca. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd utvendig med liggende panel. Taket har saltaksform og er tekket med torv. Gulvkonstruksjon på hems er av trebjelkelag. Vinduer er med 2-lags isolerglass.

Uthus

Uthus oppført i én etasje. Dette er en enkel ferdigbod plassert direkte på terreng. Veggkonstruksjon er oppført i plank. Taket har saltaksform og er tekket med papp. Gulvkonstruksjon er av trebjelkelag. Vindu med enkelt glass.

Gapahuk

Det er etablert en gapahuk på nedsiden av fritidsboligen. Gapahuken er oppført direkte på grunnmasser. Vegger er av tre og er kledd med stående panel. Taket har pulttaksform og er tekket med trebord. Gulv er av impregneret tre.

Innhold

Fritidsbolig

BRA-i:

1. etasje: Kjøkken, gang, bad, 2 soverom, vindfang,

bod.

Hems: Rom, 2 kryploft/lagerrom.

Uthus

BRA-e:

1. etasje: Bod.

Standard

Forhold som har fått TG3 i tilstandsrapporten:

- Våtrom

Forhold som har fått TG2 i tilstandsrapporten:

- Grunnmur og fundament

- Balkong, terrasse, platting

- Vinduer og dører

- Yttervegger

- Loft (konstruksjonsoppbygging)

- Renner og nedløp

- Etasjeskille og gulv på grunn

- Avløpsrør

- Elektrisk

- Våtrom

- Utvendig trapp

Fritidsbolig

1. etasje

Stue/kjøkken: Tregulv og panel på vegger.

Laminatplate på vegg bak stekeovn. Panel over

falske bjelker og dragere i himling. Panelovn og

vedovn. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over

stekesonen. Bereder og stoppekran i kjøkkenbenk.

Gang: Tregulv og panel på vegger. Panel over bjelker

i himling.

Bad: Flis på gulv. Panel og våtromsplater på vegger.

Takess over bjelker i himling. Gulvvarme. Utstyrt

med opplegg for vaskemaskin, servant i innredning,

wc, dusjkabinett og mekanisk avtrekk.

Soverom 1: Tregulv og panel på vegger. Panel over bjelker i himling. Panelovn.

Soverom 2: Tregulv og panel på vegger. Panel over bjelker i himling. Panelovn.

Vindfang: Flis på gulv og panel på vegger. Panel i himling. Gulvvarme.

Bod: Parkett på gulv og panel på vegger. Panel i himling. Sikringsskap.

Hems

Rom: Tregulv og panel på vegger. Panel over dragere i himling.

Kryploft/lagerrom 1: Tregulv og panel på vegger. Panel i himling.

Kryploft/lagerrom 2: Tregulv og panel på vegger. Panel i himling.

Uthus

1. etasje

Bod: Tregulv og plank på vegger. Panel i himling.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

2021 - Fasader ble overflatebehandlet.

2021 - Torvtaket ble utbedret.

2020 - Kjøkkenet ble fornyet. Utført av Herjedalskjøkken.

2019 - Det ble satt inn nytt dusjkabinett. Utført av Røros VVS.

2013 - Det ble utført en utbedring i tekking rundt pipa.

Parkering

Biloppstillingsplass på egen tomt.

Diverse

På nordvegg i stue/kjøkken er det inntegnet 2 vindu, men kun det ene vinduet foreligger.

Takhøyden i soverom måles til ca. 205 cm. Dette er mindre enn kravet i rom for varig opphold på minimum 220 cm.

Energi

Oppvarming

Elektrisk og vedfyring

Energikarakter

D

Energifarge

Oransje

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 250 000

Kommunale avgifter

Kr 7 723

Kommunale avgifter år

2023

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter fordeler seg på følgende poster:

- Kloakkavgift hytte, kr. 1 641,5
- Fastgebyr kloakk hytte, kr. 1 666,-
- Hytterenasjon, kr. 1711,25
- Eiendomsskatt, kr. 2 704,-

-Totalt, kr. 7 723,-

Faktureres to ganger i året med forfall henholdsvis 20.03 og 20.09, eller om ønskelig månedlig. Det er ingen restanser på kommunale avgifter på denne eiendommen.

Utover kommunale avgifter kommer normale kostnader knyttet til bruk av eiendommen, som ved, forsikringer etc. og brøyting/vedlikehold av vei.

Eiendomsskatt

Kr 2 704

Eiendomsskatt år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 124 563

Formuesverdi sekundær år

2022

Årlig velavgift

Kr 6 300

Velforening

Leder i Hummelfjell hytteforening opplyser at det i 2024 er ca. Kr. 6 300,- i året for vann, avløp og brøyting av internveiene. Brøyting inn til den enkelte eiendom kommer i tillegg.

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 107, bruksnummer 77 i Os kommune.

Ferdigattest/brukstillatelse

Byggetegningene er byggeanmeldt, men Os kommune opplyser at de finner ingen ferdigattest.

Det finnes ikke tegninger av uthus eller gapahuk.

Vei, vann og avløp

Det er privat vei og vann, men offentlig avløp.

Regulerings og arealplaner

Reguleringsbestemmelser for "Hummelfjell Hyttegrend" felt 1 av 25.04.1988 for Os kommune gjelder. Området er hovedsakelig regulert for fritidsboliger.

Adgang til utleie

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

Kommentar boplikt

Det er ikke boplikt på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til

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

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

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

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

menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
500,- (Tingl.gebyr skjøte)
48 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 1 950 000,00))

49 990,- (Omkostninger totalt)

1 999 990,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 49 990

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 deknings salg 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.

Ansvarlig megler
Martin Gabrielsen
Advokat/Megler
martin.gabrielsen@aktiv.no
Tlf: 918 61 016

Eiendomsmeglere i Fjellregionen AS, Kjerkgata 3
7361 Røros

Salgsoppgavedato
28.08.2024

Bjørkrabben 2 2550 OS I ØSTERDALEN

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Bolig
Byggeår: 2006
BRA: 57 m²
BRA-i: 57 m²



Samlet vurdering



 **Supertakst**

GNR: 107 BNR: 77

Snorre Kolstad
Takst-Forum Trøndelag AS

sk@tft.no
48033863

Bjørkrabben 2
2550 Os i østerdalen

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/21258>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Våtrom: Bad tiltenkt bruk med dusjkabinett

Oppsummering av overflater

Fra dør mot sluket er det svakt fall. Høydeforskjell mellom topp tettesjikt ved dør (under flis) er på ca. 5 mm. Det er påvist motfall på gulvet, som tilsier at lekkasjevann utenfor dusjsonen ikke vil renne til sluk, men heller samle seg ved ytterveggen. Motfallet er på mellom 10-15 mm. Utførelse av eventuell membran opp på vegger lar seg ikke påvise på grunn av monterte gulvlist.

Døren er plassert i våtsonen og har uegnede materialer for dette. Badet må brukes med dusjkabinett, og vannsikkerheten mot dørkarmen vurderes ivarettatt. Det er imidlertid et skadepotensial i treverk etablert ned mot gulv, da dette ikke egner seg i våtrom. TG 3 er satt på grunn av motfall til sluk.

Anbefalte tiltak overflater

Det må lages avrenningsmulighet inn til dusj/sluk. Dette vil medføre at gulvet må skiftes, og det vil sannsynligvis være behov for etablering av nytt tettesjikt på grunn av at dette har nådd en alder med økt risiko for lekkasjer. Kostnadsestimatet er satt for utskifting av gulvet. Det må påregnes jevnlig kontroll av overflater frem til dette tidspunktet.

Utbedringskostnader overflater: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det er påvist tegn på innvendig gulv på at bygget har seget langs langsiden mot nord. Det ble påvist oppsprukket puss på langveggen på fremsiden, mot terrassen. Skaden vurderes ikke av konstruksjonsmessig betydning slik den fremstår i dag, og har ukjent årsak. Grunnmuren er delvis tildekt av terrasse, og derfor er kontrollen noe begrenset. TG 2 på grunn av tegn på setninger langs nordvegg, samt oppsprukket puss.

Anbefalte tiltak

Det bør gjøres undersøkelser over tid med tanke på eventuelle setninger, men det er med all sannsynlighet noe som har stabilisert seg. Forholdet vurderes ikke til risiko for konstruksjonen. Oppsprukket puss bør utbedres.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

På den største terrassen skråner terrenget utover, og det er mindre enn 50 cm ned til terrenget. Det er ikke krav til rekkverk. Terrassegulvene er til dels værslitt, og den største terrassen har værslitt rekkverk. Samme terrasse har en skjevhet/svank i nordre del. TG 2 på grunn av værslitasje, samt tegn på skjevheter.

Anbefalte tiltak

Værslitte bygningsdeler bør vedlikeholdes. Svank på den største terrassen må utbedres.

Vinduer og dører

Oppsummering

Vestveggen vurderes særlig værutsatt, da det ble registrert noe værslitasje i terrassedør og vinduer på denne veggen. Vinduer på østvegg kan være utsatt for slagregn, og mangler tilfredsstillende sikring mot nedbør på oversiden i form av beslag eller inntrekk vannbrett. Det kan dermed trekke nedbørsvann inn i konstruksjonen. 1 soveromdør tar i karm.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

Værslitte vinduer og terrassedør bør vedlikeholdes. Det må etableres tilfredsstillende beslagløsning/vannbrett over vinduer på østvegg. Dør som tar i karm bør justeres.

Yttervegger

Oppsummering

Det er benyttet lekter som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørring av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering. Ved hjørner kan det mangle musetetting, da det ble påvist at det var åpent oppunder 1 hjørnekasse. Det er stedvis værslitt/sobleket kledning.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

Det vurderes ikke behov for tiltak med tanke på begrenset lufting, ettersom det ikke registreres tegn på skader eller slitasje som følge av dette. Musetetting i ytterhjørner må sjekkes ytterligere, og det må utføres tiltak for å unngå at mus kan krype inn i konstruksjonen. Det er stedvis behov for overflatebehandling.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Dampsperrer er synlig rundt pipa, og er ikke tettet tilfredsstillende inn mot pipemuren. Det er ikke tegn på fukt eller skader som følge av forholdet.

Anbefalte tiltak

Dampsperre må tettes tilfredsstillende rundt pipe.

Renner og nedløp

Oppsummering

Det er stedvise utettheter og mosegroing på takrennene. TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak

Renner har behov for vedlikehold/utbedringer. Det utelukkes ikke behov for at rennene må skiftes.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslasere ble det registrert totalt avvik i stue/kjøkken mellom 15 og 30 mm. Skjevheten er jevn på tvers av rommet, og vurderes ikke som spesielt merkbart. Det er ingen tegn på svikt eller skader i konstruksjonen. Årsaken til skjevheten kan være på grunn av setninger i grunnen. Se "Grunn og fundament" for videre forklaring. Det er for øvrig knirk i gulv i flere rom. TG 2 på grunn av skjevheter i gulv, samt knirk.

Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltak, men ved evt. legging av nytt gulv anbefales det opprettinger. Knirk i gulv bør forsøkes eliminert.

Avløpsrør

Oppsummering

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser og eventuell etablering av kloakklufting over tak anbefales.

Elektrisk

Oppsummering

Det er ikke forelagt noen dokumentasjon på utførelsen av anlegget.
TG 2 på grunn av manglende dokumentasjon.

Anbefalte tiltak

Pga manglende samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Våtrom: Bad tiltenkt bruk med dusjkabinett

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Pga flislim er det ikke mulig å kontrollere utførelse av eventuell membran. Ned mot gulv er det etablert gulvlister. Gulv i våtrom er en våtsone, og trematerialer er uegnet i våtsoner. Det er noe usikker utførelse av tettesjikt opp på vegger. Dette er ikke mulig å påvise uten demontering av gulvlist. Tettesjikt har nådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
TG 2 på grunn av alder på tettesjikt og påviste forhold.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det registreres stedvis fuktskader i skrog på servantskap som følge av vannsøl.
TG 2 på grunn av fuktskader i servantskap.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Skapet fungerer med påviste forhold. Noe tetting bør utføres for å hindre ytterligere skader. Skapet må skiftes for å oppnå TG 1.

Oppsummering av ventilasjon

Tilluftsløsningen er ikke optimal.
TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det bør etableres tilluftsspalte i dørterskel.

Øvrig: Utvendig trapp

Oppsummering

Trappen mangler håndløpere.
TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak

Håndløpere bør etableres på begge sider for bedre sikkerhet.

Lovlighet

Vær oppmerksom på!

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggesgodkjente tegninger

På nordvegg i stue/kjøkken er det inntegnet 2 vindu, men kun det ene vinduet foreligger.

Det finnes ikke tegninger av uthus eller gapahuk.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ingen ferdigattest. Dette er et krav på bygg oppført etter 01-01-1998.

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

Takhøyden i soverom måles til ca. 205 cm. Dette er mindre enn kravet i rom for varig opphold på minimum 220 cm.

Det er skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år

Brannslukkingsapparatene er eldre enn 10 år.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato: 12.8.2024
Rapportdato: 27.8.2024

Hjemmelshavere

Navn: Turid Eliassen
Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

Egenerklæring er ikke mottatt.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Snorre Kolstad
Firma: Takst-Forum Trøndelag AS
Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal

Telefon: 48033863
Epost: sk@tft.no



Om bygningssakkyndig:

Uavhengig takstingeniør

Egne premisser:

Det skal settes et anslag på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten. Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: Bjørkrabben 2, 2550 Os i østerdalen

Kommunen: 3430
Seksjonsnr: 107
Byggeår: 2006 - Tatt i bruk. Kilde: Matrikkel.

Gårdsnr: 107
Andelsnr:
Boligtype: Bolig

Bruksnr: 77
Leilighetsnr:
Festnr:

Generell beskrivelse av boligen:

Fritidsbolig oppført i én etasje med hems. Bygningen er oppført over støpt plate på mark med omliggende ringmur av leca. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd utvendig med liggende panel. Taket har saltaksform og er tekket med torv. Gulvkonstruksjon på hems er av trebjelkelag. Vinduer er med 2-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2013	Det ble utført en utbedring i tekking rundt pipa. Arbeidet ble utført av Blikkenslager Ivar Gynnild (fremlagt faktura).	Ja
2019	Det ble satt inn nytt dusjkabinett. Utført av Røros VVS AS (fremlagt faktura).	Ja
2020	Kjøkkenet ble fornyet. Utført av Herjedalskjøkken AS (fremlagt faktura).	Ja
2021	Torvtaket ble utbedret. Dette inkluderer legging av noe ny torv, vedlikehold av eksisterende torv, rengjøre takrenner, utbedring av noe torvplast og skifte av torvhaldsstokker. Utført av Doktor Gress På Taket AS (fremlagt faktura).	Ja
2021	Fasader ble overflatebehandlet. Utført med egeninnsats.	Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Fritidsbolig	57	57	0	0	26
Uthus	4	0	4	0	0
Totalt m²	61	57	4	0	26

Bygning: Fritidsbolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	57	57	0	0	26
Hems	0	0	0	0	0
Totalt m²	57	57	0	0	26

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Hems	28	0	28
Totalt m²	28	0	28

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	57	54	3	Stue/kjøkken, gang, vindfang, 2 soverom, bad.	Bod.
Totalt m²	57	54	3		

Bygning: Uthus

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	4	0	4	0	0
Totalt m²	4	0	4	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	4	0	4		Bod.
Totalt m²	4	0	4		

Kommentar til arealberegning

Areal på hems er ikke målbart pga. takhøyde under 190cm. Arealet er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal).

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Støpt plate på mark
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-0
Det vurderes at drenering ikke er etablert. Terreng rundt fritidsboligen er med plen/naturtomt, og er etablert med terrengfall ut. Takvann ledes ut på terreng.	
TG 0 er satt med tanke på terrengfall.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark, Ringmur
Bygningen er oppført over støpt plate på mark med omliggende ringmur av pusset leca.	
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-2
Det er påvist tegn på innvendig gulv på at bygget har seget langs langsiden mot nord. Det ble påvist oppsprukket puss på langveggen på fremsiden, mot terrassen. Skaden vurderes ikke av konstruksjonsmessig betydning slik den fremstår i dag, og har ukjent årsak. Grunnmuren er delvis tildekt av terrasse, og derfor er kontrollen noe begrenset. TG 2 på grunn av tegn på setninger langs nordvegg, samt oppsprukket puss.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør gjøres undersøkelser over tid med tanke på eventuelle setninger, men det er med all sannsynlighet noe som har stabilisert seg. Forholdet vurderes ikke til risiko for konstruksjonen. Oppsprukket puss bør utbedres.	

6.3 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Det er etablert veranda ved inngangsdør. Verandaen er oppført i impregneret trevirke over lecafundamenter. Rekkverk er med stående bord.	
Det er etablert terrasse med tilkomst fra stue. Terrassen er oppført i impregneret trevirke over lecafundament. Rekkverk er med stående bord.	

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, plattning	TG-2
<p>På den største terrassen skråner terrenget utover, og det er mindre enn 50 cm ned til terrenget. Det er ikke krav til rekkverk. Terrassegulvene er til dels værslitt, og den største terrassen har værslitt rekkverk. Samme terrasse har en skjevhet/svank i nordre del. TG 2 på grunn av værslitasje, samt tegn på skjevheter.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Værslitte bygningsdeler bør vedlikeholdes. Svank på den største terrassen må utbedres.	

6.4 Vinduer og dører

Beskrivelse	
<p>Malte vinduer med 2-lags glass. Malt terrassedør med 2-lags glass. Malt hovedytterdør med 2-lags glass. Innvendig er det fyllingsdører av tre. På hems er det et innvendig vindu med enkelt glass ut mot stue.</p>	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karm, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
<p>Vestveggen vurderes særlig værutsatt, da det ble registrert noe værslitasje i terrassedør og vinduer på denne veggen. Vinduer på østvegg kan være utsatt for slagregn, og mangler tilfredsstillende sikring mot nedbør på oversiden i form av beslag eller inntrekk vannbrett. Det kan dermed trekke nedbørsvann inn i konstruksjonen. 1 soveromsdør tar i karm. TG 2 på grunn av påviste forhold.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Værslitte vinduer og terrassedør bør vedlikeholdes. Det må etableres tilfredsstillende beslagløsning/vannbrett over vinduer på østvegg. Dør som tar i karm bør justeres.	

6.5 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning
Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med liggende panel.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Fasader ble overflatebehandlet i 2021.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja
Oppsummering av yttervegger	TG-2
<p>Det er benyttet lekter som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørring av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inn driv av nedbør og kondensering. Ved hjørner kan det mangle musetetting, da det ble påvist at det var åpent oppunder 1 hjørnekasse. Det er stedvis værslitt/solbleket kledning. TG 2 på grunn av påviste forhold.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Det vurderes ikke behov for tiltak med tanke på begrenset lufting, ettersom det ikke registreres tegn på skader eller slitasje som følge av dette. Musetetting i ytterhjørner må sjekkes ytterligere, og det må utføres tiltak for å unngå at mus kan krype inn i konstruksjonen. Det er stedvis behov for overflatebehandling.</p>	

6.6 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Innvendig takkonstruksjon er en isolert sperrekonstruksjon som er anlagt på langsgående dragere mot mønet. Det er etablert en hems, og denne har kryprom ut mot yttervegger. Kryprommene er åpne for tilkomst.	
Er loftet innredet etter byggeår?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-2
Dampsperrer er synlig rundt pipa, og er ikke tettet tilfredsstillende inn mot pipemuren. Det er ikke tegn på fukt eller skader som følge av forholdet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Dampsperrer må tettes tilfredsstillende rundt pipe.	

6.7 Renner og nedløp

Type	Tre
Renner av tre og nedløp av kjetting.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Renner ble rengjort i 2021.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
Det er stedvise utettheter og mosegroing på takrennene. TG 2 som følge av dette.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Renner har behov for vedlikehold/utbedringer. Det utelukkes ikke behov for at rennene må skiftes.	

6.8 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Det er etablert lufting ved raft.	
Inspisert fra	På tak
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-1

6.9 Takteking

Type teking	Torv
-------------	------

Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Tekking rundt pipa ble utbedret i 2013. I 2021 ble det lagt noe ny torv, vedlikeholdt eksisterende torv, rengjort takrenner, utbedet noe torvplast og skiftet torvhaldsstokker.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av takteking	TG-1
Det er vanskelig å kontrollere utførelse rundt pipe pga. torven. Geitrams og mindre vekster på taket kan med fordel fjernes.	

6.10 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	TG-1
Det vurderes ikke behov for takstige på grunn av torvtak, og det var heller ikke krav ved byggeåret.	

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Støpt gulv på grunn
Plate på mark (støpt betong mot grunn) i 1. etasje. Det er oppført trekonstruksjon i alle rom utenom vindfang og bad. Gulvkonstruksjon på hems er av trebjelkelag.	
Det ble målt med laser i stue/kjøkken, samt på hems. Måling i stue/kjøkken visert en total høydeforskjell på ca. 20 mm. Det ble også påvist en helling på baderomsgulvet på ca. 15 mm ut mot yttervegg.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik i stue/kjøkken mellom 15 og 30 mm. Skjevheten er jevn på tvers av rommet, og vurderes ikke som spesielt merkbart. Det er ingen tegn på svikt eller skader i konstruksjonen. Årsaken til skjevheten kan være på grunn av setninger i grunnen. Se "Grunn og fundament" for videre forklaring. Det er for øvrig knirk i gulv i flere rom. TG 2 på grunn av skjevheter i gulv, samt knirk.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ikke behov for umiddelbare tiltak, men ved evt. legging av nytt gulv anbefales det opprettinger. Knirk i gulv bør forsøkes eliminert.

6.12 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Sotluke er etablert i stue/kjøkken.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Det er montert vedovn i stue.	
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feiluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspirert fra:	Fra taket
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-1

6.13 Kjøkken**Overflater og innredning**

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Innredning med profilerte fronter og benkeplate av heltre. Benkeplaten har nedfelt oppvaskkum i stål.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Det er mekanisk avtrekksvifte over kokesonen.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk**TG-1****6.14 Lovlighet**

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
På nordvegg i stue/kjøkken er det inntegnet 2 vindu, men kun det ene vinduet foreligger. Det finnes ikke tegninger av uthus eller gapahuk.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja
Det foreligger ingen ferdigattest. Dette er et krav på bygg oppført etter 01-01-1998.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
Takhøyden i soverom måles til ca. 205 cm. Dette er mindre enn kravet i rom for varig opphold på minimum 220 cm.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Det er etablert røykvarsling, samt 2 stk 6 kg brannslukkingsapparat.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Ja
Brannslukkingsapparatene er eldre enn 10 år.	

6.15 Trapp: Hemsstige

Beskrivelse	
Det er etablert en løs hemsstige i tre med håndløpere på begge sider. Stigen kan settes på plass i egnet stilling for god tilkomst til hemsen.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp	TG-1
Det er ikke spesifikke krav til trapper/stiger som leder til arealer som ikke er måleverdige. TG 1 er satt på grunn av at det ikke er registrert skader eller andre avvik på stigen.	

6.16 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk. Det er offentlig avløp.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ja
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. TG 2 som følge av dette.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ytterligere undersøkelser og eventuell etablering av kloakklufting over tak anbefales.	

6.17 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Stoppekran er plassert i kjøkkenbenk. Det er privat vann.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	TG-1
-------------------------------	------

6.18 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskapet er plassert i bod. Det er åpent elektrisk anlegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-2
Det er ikke forelagt noen dokumentasjon på utførelsen av anlegget. TG 2 på grunn av manglende dokumentasjon.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Pga manglende samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.	

6.19 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Kjøkkenbenk	
Fundament	
Kjøkkenskap med understøttelse	

Årstall	
2006	
Størrelse	
116 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1

6.20 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

6.21 Våtrom: Bad tiltenkt bruk med dusjkabinett

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv. På vegger er det panel og våtromsplater.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det ble byttet dusjkabinett i 2019.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja

Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-3
<p>Fra dør mot sluket er det svakt fall. Høydeforskjell mellom topp tettesjikt ved dør (under flis) er på ca. 5 mm. Det er påvist motfall på gulvet, som tilsier at lekkasjevann utenfor dusjsone ikke vil renne til sluk, men heller samle seg ved ytterveggen. Motfallet er på mellom 10-15 mm. Utførelse av eventuell membran opp på vegger lar seg ikke påvise på grunn av monterte gulvlister.</p> <p>Døren er plassert i våtsone og har uegnede materialer for dette. Badet må brukes med dusjkabinett, og vannsikkerheten mot dørkarmen vurderes ivarettatt. Det er imidlertid et skadepotensial i treverk etablert ned mot gulv, da dette ikke egner seg i våtrom. TG 3 er satt på grunn av motfall til sluk.</p>	
Anbefalte tiltak overflater	
<p>Det må lages avrenningsmulighet inn til dusj/sluk. Dette vil medføre at gulvet må skiftes, og det vil sannsynligvis være behov for etablering av nytt tettesjikt på grunn av at dette har nådd en alder med økt risiko for lekkasjer. Kostnadsestimatet er satt for utskifting av gulvet. Det må påregnes jevnlig kontroll av overflater frem til dette tidspunktet.</p>	
Utbedringskostnader overflater	10 000 - 50 000

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
<p>Pga. flislim er det ikke mulig å kontrollere utførelse av eventuell membran. Ned mot gulv er det etablert gulvlister. Gulv i våtrom er en våtsone, og trematerialer er uegnet i våtsone. Det er noe usikker utførelse av tettesjikt opp på vegger. Dette er ikke mulig å påvise uten demontering av gulvlist. Tettesjikt har nådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette gjør tettheten usikker i tiden som kommer. TG 2 på grunn av alder på tettesjikt og påviste forhold.</p>	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servant i innredning, dusjkabinett, klosett og opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Det registreres stedvis fuktskader i skrog på servantskap som følge av vannsøl. TG 2 på grunn av fuktskader i servantskap.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Skapet fungerer med påviste forhold. Noe tetting bør utføres for å hindre ytterligere skader. Skapet må skiftes for å oppnå TG 1.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Rommet har mekanisk avtrekk. Det er tilluft gjennom spalteventil i vindu, men dette er ikke en anbefalt løsning.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Tilluftsløsningen er ikke optimal. TG 2 som følge av dette.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Det bør etableres tilluftsspalte i dørterskel.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende soverom. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.22 Øvrig: Utvendig trapp

Beskrivelse	
Det er etablert en impregneret tretrapp ned til gapahuken.	
Oppsummering av øvrig	TG-2
Trappen mangler håndløpere. TG 2 som følge av dette.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Håndløpere bør etableres på begge sider for bedre sikkerhet.	

6.23 Øvrig: Uthus

Beskrivelse	
Uthus oppført i én etasje. Dette er en enkel ferdigbod plassert direkte på terreng. Veggkonstruksjon er oppført i plank. Taket har saltaksform og er teknet med papp. Gulvkonstruksjon er av trebjelkelag. Vindu med enkelt glass.	
Papptekkingen er i mindre god forfatning.	

6.24 Øvrig: Gapahuk

Beskrivelse	
Det er etablert en gapahuk på nedsiden av fritidsboligen. Gapahuken er oppført direkte på grunnmasser. Vegger er av tre og er kledd med stående panel. Taket har pultaksform og er teknet med trebord. Gulv er av impregneret tre.	

6.25 Kryp Kjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.26 Støttemur

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.27 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	EIENDOMSMEGLEREN I FJELLREGIONEN AS	Oppdragsnr.	
Adresse	KJERKATA 3		
Postnr.	7361	Sted	RØRØS
Når kjøpte du boligen?	2005	Hvor lenge har du bodd i boligen?	19 Jr. Mnd
Har du bodd boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja		
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	IF	Polise/avtalnr.	8807660
Selger 1 Fornavn	TURID ELIASSEN	Etternavn	ELIASSEN
Selger 2 Fornavn		Etternavn	

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt ellersoppkader?
 Nei Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.
 Nei Ja Beskrivelse
- 2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:
Beskrivelse
- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?
 Nei Ja Beskrivelse
- 2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse
- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
 Nei Ja Beskrivelse
- 2.5 Er forholdet byggemeldt? Nei Ja
3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.
 Nei Ja Beskrivelse

- 4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
 Nei Ja Beskrivelse
- 4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?
 Nei Ja Beskrivelse
6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja Beskrivelse
- 10.1 Har det vært utført arbeid på taktekkning/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.
 Nei Ja Beskrivelse
- 10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.
 Nei Ja Beskrivelse
- 11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
- 11.2 Forellgger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja Beskrivelse
12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?
 Nei Ja Beskrivelse *år 2016, Tilsyn av ELSIKKERHET NORGE*
13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
 Nei Ja Beskrivelse
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja Kommentar
15. 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 Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

2

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja Beskrivelse
17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja Beskrivelse
- 17.1 Hvis ja, 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
18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.
 Nei Ja Beskrivelse
- 18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja Beskrivelse
- 18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?
 Nei Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi
19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.
 Nei Ja Beskrivelse
- 19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja Beskrivelse
20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja Beskrivelse
21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja Beskrivelse
22. 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)? Hvis ja, redegjør:
 Nei Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja Beskrivelse
24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja Beskrivelse
25. 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 Beskrivelse
26. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

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

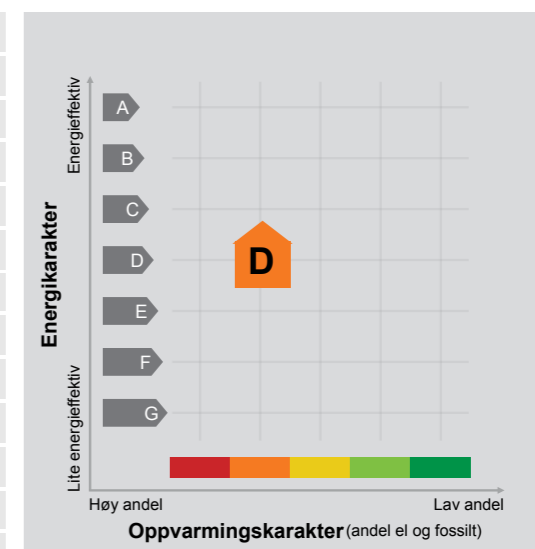
Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

3

ENERGIATTEST

Adresse	Bjørkrabben 2
Postnummer	2550
Sted	OS I ØSTERDALEN
Kommunenavn	Os
Gårdsnummer	107
Bruksnummer	77
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	21982997
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-10438
Dato	16.08.2024
Innmeldt av	SNORRE KOLSTAD



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.

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 næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg
- ved salg av helårs- og fritidsbolig må det foreligge en tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Forsikringsselskapet 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, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

- 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.

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

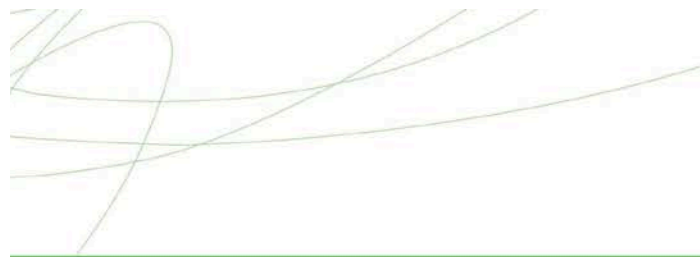
- Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato 19.08.2024 Sted TILLER

Signatur selger 1:

Torodd Eliassen

Signatur selger 2:



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.

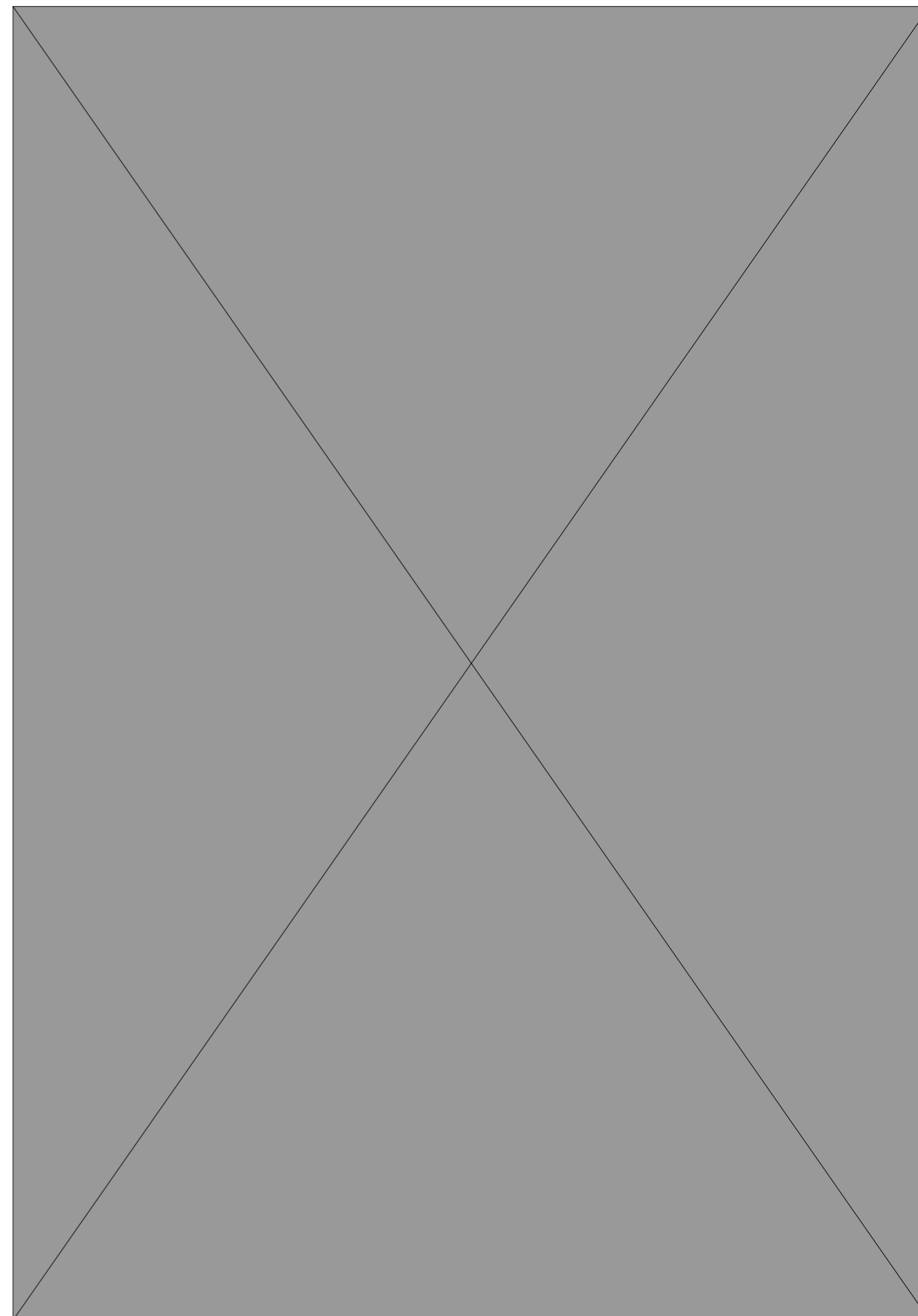
Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

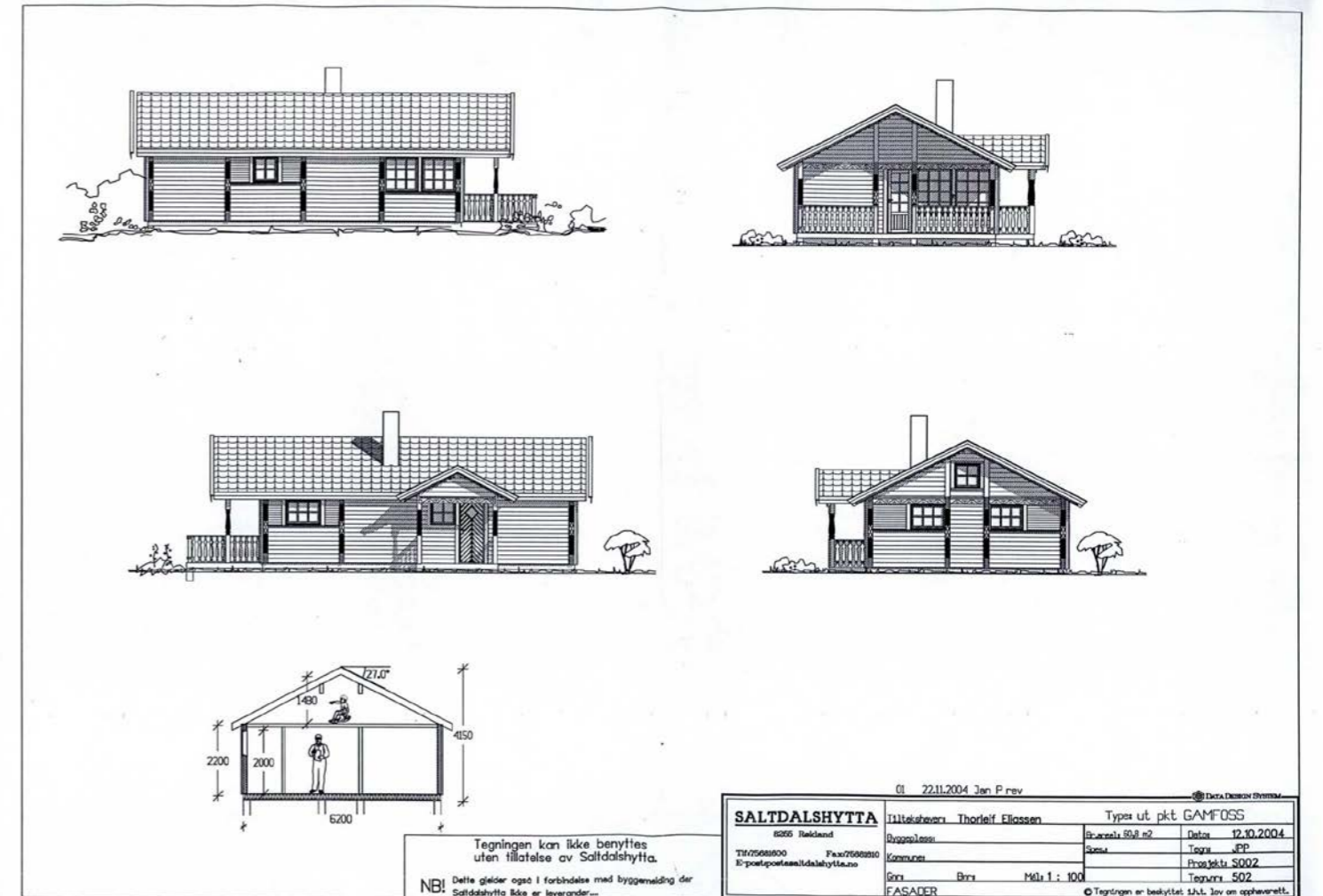
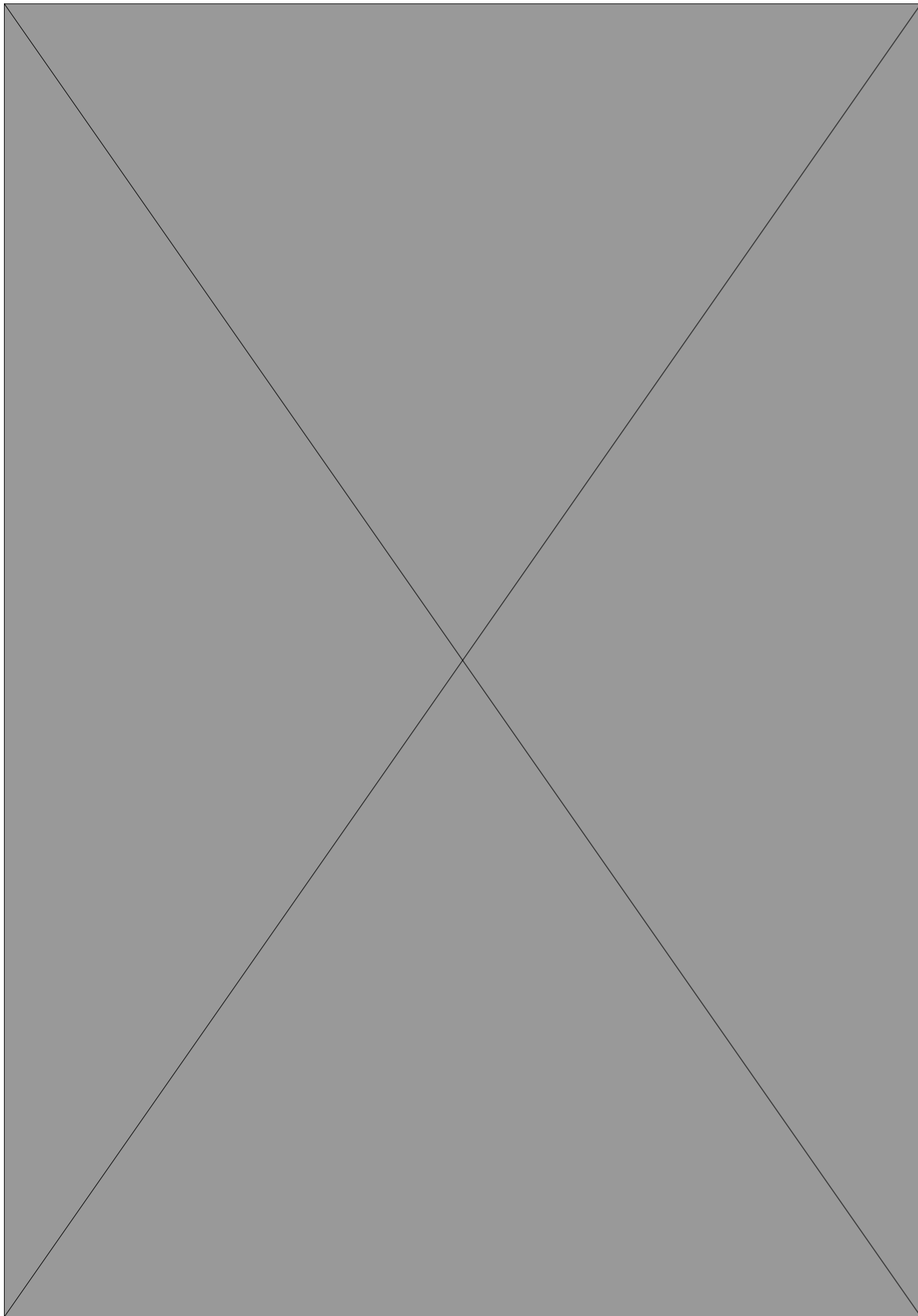
Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Fritidsbolig
Byggeår: 2006
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 57
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

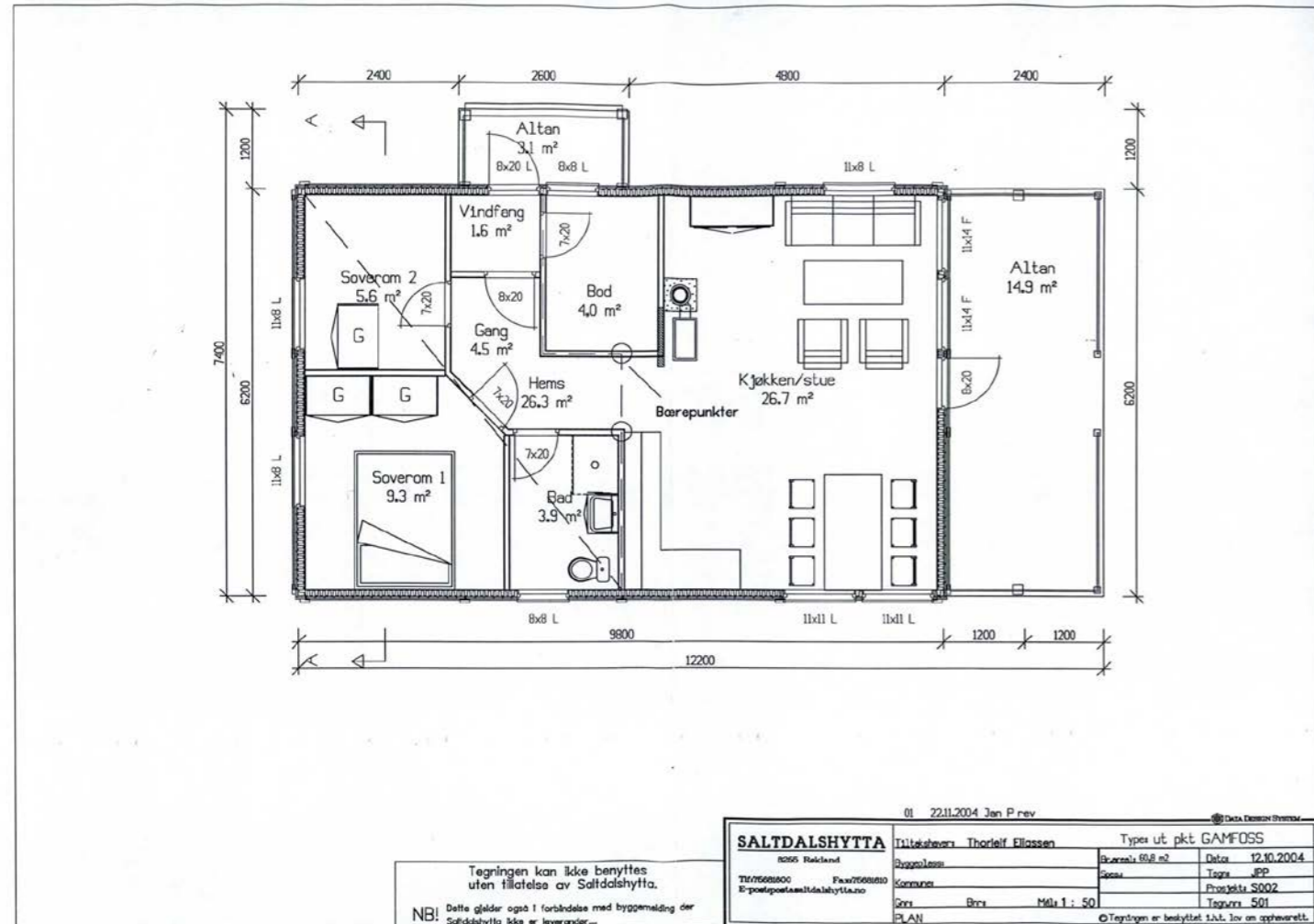
Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon: Periodisk avtrekk





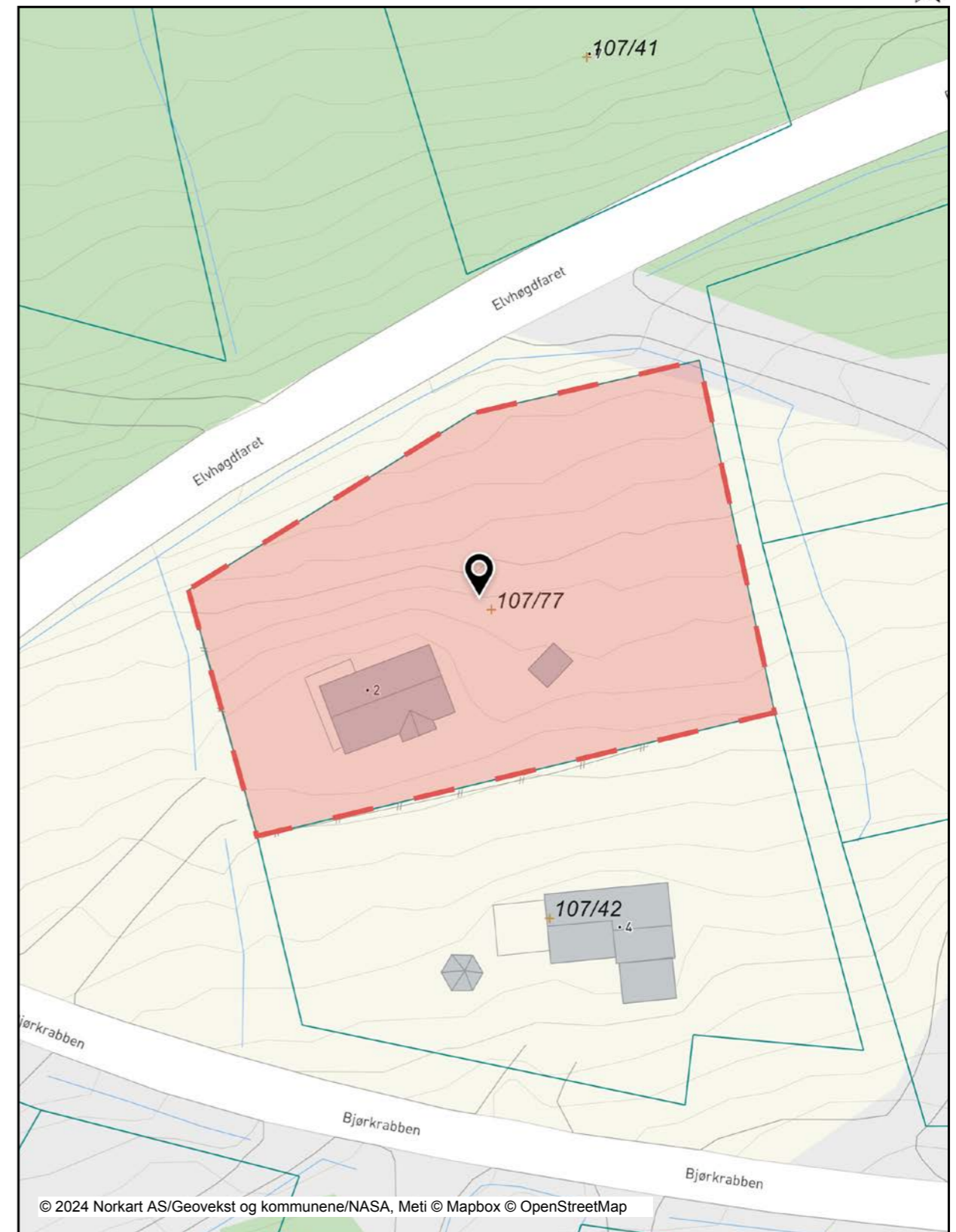


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 29.07.2024

Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 32N



© 2024 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

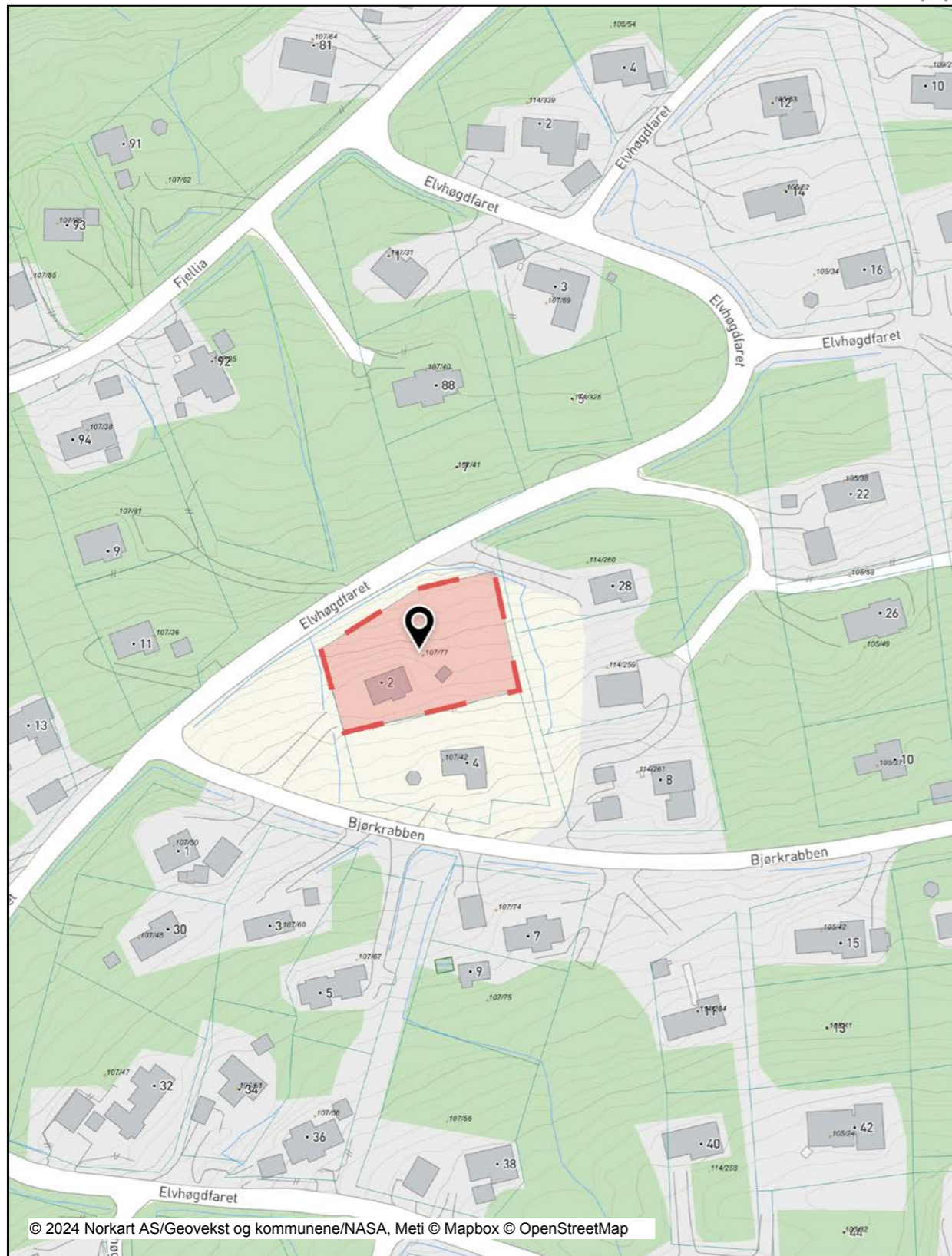


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 29.07.2024

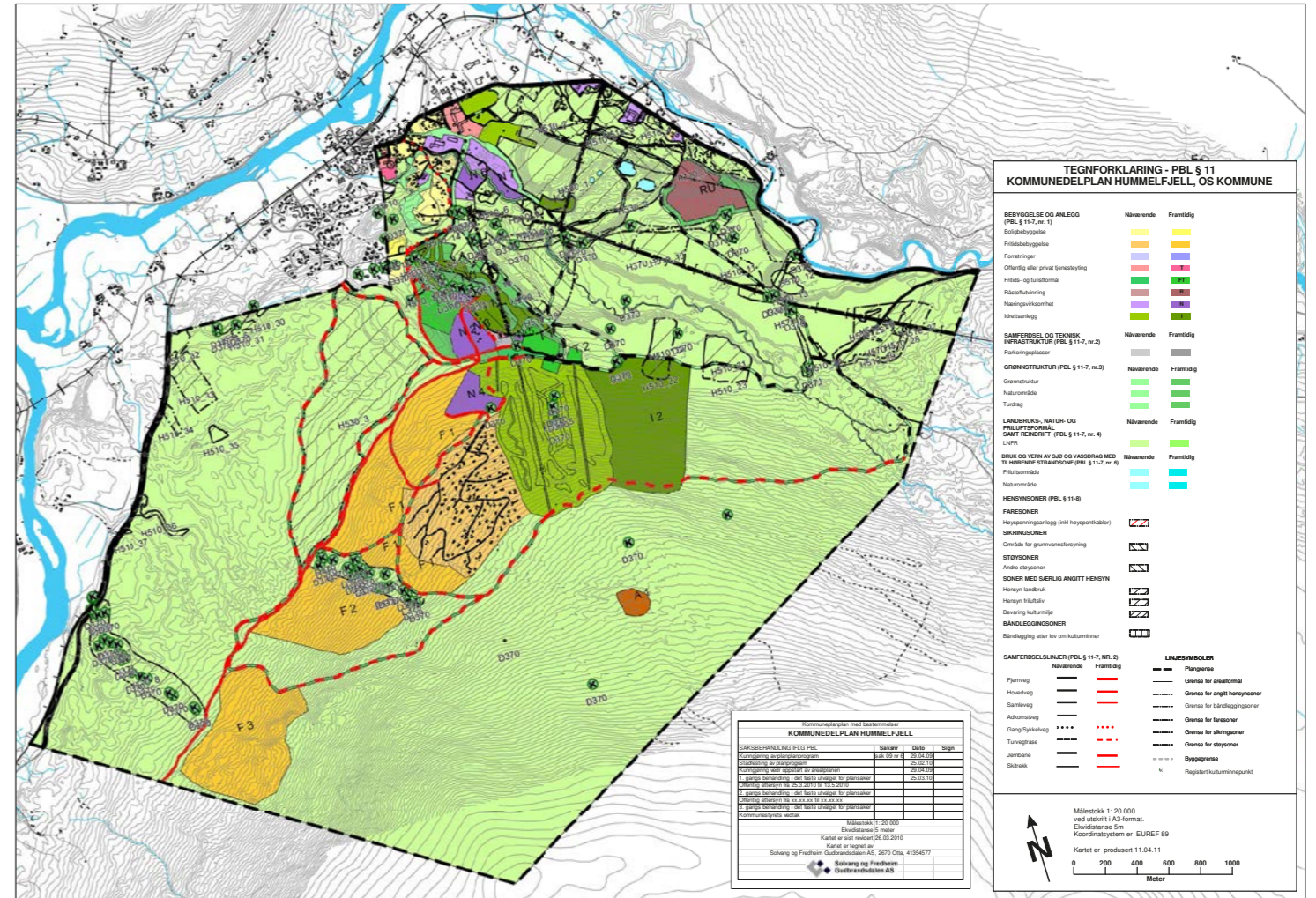
Målestokk: 1:1500

Koordinatsystem: UTM 32N



© 2024 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



**For matrikkelenhet:**

Kommune: 3430 - OS
 Gårdsnummer: 107
 Bruksnummer: 77

Utskriftsdato/klokkeslett: 25.07.2024 kl. 13:43
 Produsert av: Hege Narbuvoll - 3430 Os
 Attestert av: Os kommune

Orientering om matrikkelbrev

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikkelova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkelovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
 Bruksnavn: TOMT NR. D13
 Etableringsdato: 15.10.2001
 Skyld: 0
 Er tinglyst: Ja
 Har festegrunner: Nei
 Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst Areal Kommentar
 Beregna areal for 107 / 77 1 788,5 m2

Eierforhold**Tinglyste eierforhold**

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		030649	ELIASSEN TURID		JOHN BJØRGUMS VEG 46 7092 TILLER	1 / 1

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6929303	614816		1 788,5 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Nettadresse (URL)	Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring			01.01.2020				Tinglyst		01.01.2020	smatmynd		01.01.2020
Omnummerering							Omnummerert til:	3430 - 107/77				
							Omnummerert fra:	0441 - 107/77				
Opprett ny grunneiendom ved fradeling			15.10.2001									
Kart- og delingsforretning							Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring			
							Avgiver	0441 - 107/20	-1 789,6			
							Mottaker	0441 - 107/77	1 789,6			

Forretninger der matrikkelenheten er berørt					
Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	28.02.2011	Tinglyst	05.03.2011	0441sip	28.02.2011
Oppmålingsforretning		Rolle	Matrikkelenheten	Arealendring	
		Avgiver	0441 - 107/20	-78 556,5	
		Mottaker	0441 - 107/84	78 556,5	
		Berørt	0441 - Mnr mangler	0	
		Berørt	0441 - 107/65	0	
		Berørt	0441 - 114/307	0	
		Berørt	0441 - 107/23	0	
		Berørt	0441 - 107/25	0	
		Berørt	0441 - 107/35	0	
		Berørt	0441 - 107/60	0	
		Berørt	0441 - 107/63	0	
		Berørt	0441 - 107/70	0	
		Berørt	0441 - 107/75	0	
		Berørt	0441 - 107/77	0	
		Berørt	0441 - 107/81	0	
		Berørt	0441 - 114/4	0	
		Berørt	0441 - 114/306	0	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	28.02.2011	Tinglyst	05.03.2011	0441sip	28.02.2011
Oppmålingsforretning		Rolle	Matrikkelenheten	Arealendring	
		Avgiver	0441 - 107/20	-45 065	
		Mottaker	0441 - 107/83	45 065	
		Berørt	0441 - 107/65	0	
		Berørt	0441 - 114/307	0	
		Berørt	0441 - 107/23	0	
		Berørt	0441 - 107/25	0	
		Berørt	0441 - 107/35	0	
		Berørt	0441 - 107/60	0	
		Berørt	0441 - 107/63	0	
		Berørt	0441 - 107/70	0	
		Berørt	0441 - 107/75	0	
		Berørt	0441 - 107/77	0	
		Berørt	0441 - 107/81	0	
		Berørt	0441 - 111/1	0	
		Berørt	0441 - 113/3	0	
		Berørt	0441 - 114/23	0	

Adresser						
Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Bjørkrabben	8041	2		Grunnkrets: 1018 Bakos Stemmekrets: 1 Os Kirkesokn: 03050401 Os Postnr.område: 2550 OS I ØSTERDALEN Tettsted:	Nei
			EUREF89 UTM Sone 32 6929295	614804		

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Byggningsnr: 21 982 997	Bebygd areal:	65	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:	Bruksareal bolig:	54	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	22.02.2005
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	22.02.2005
Nord: 6929294 Øst: 614806	Bruksareal totalt:	54	Avløp:		Tatt i bruk:	31.12.2006
Bygningsendringskode:	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus: Tatt i bruk	Alternativt areal:	0				
Energikilder:	Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:						

Etasjer

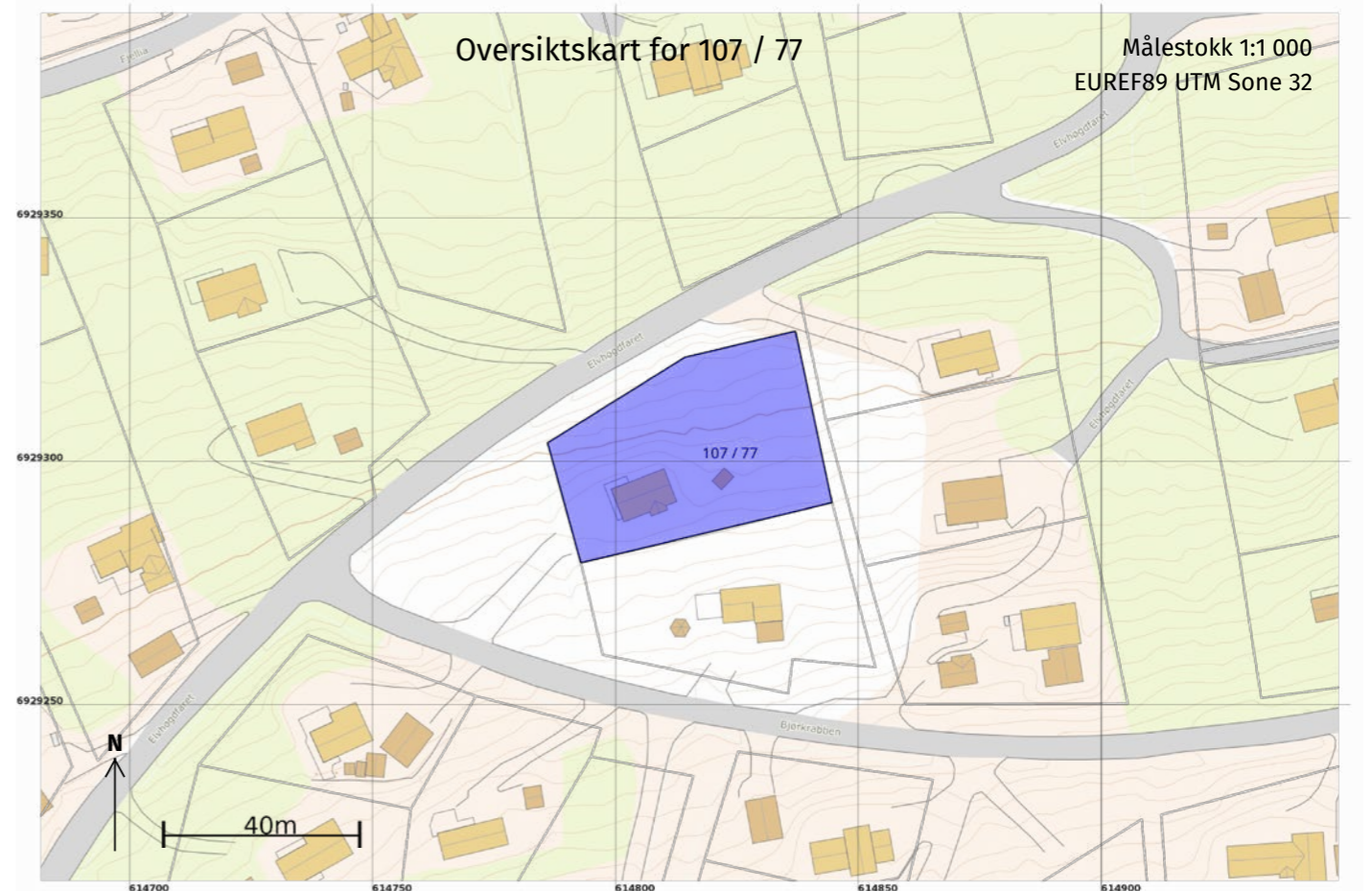
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	54	0	54	0	0	0	0	0

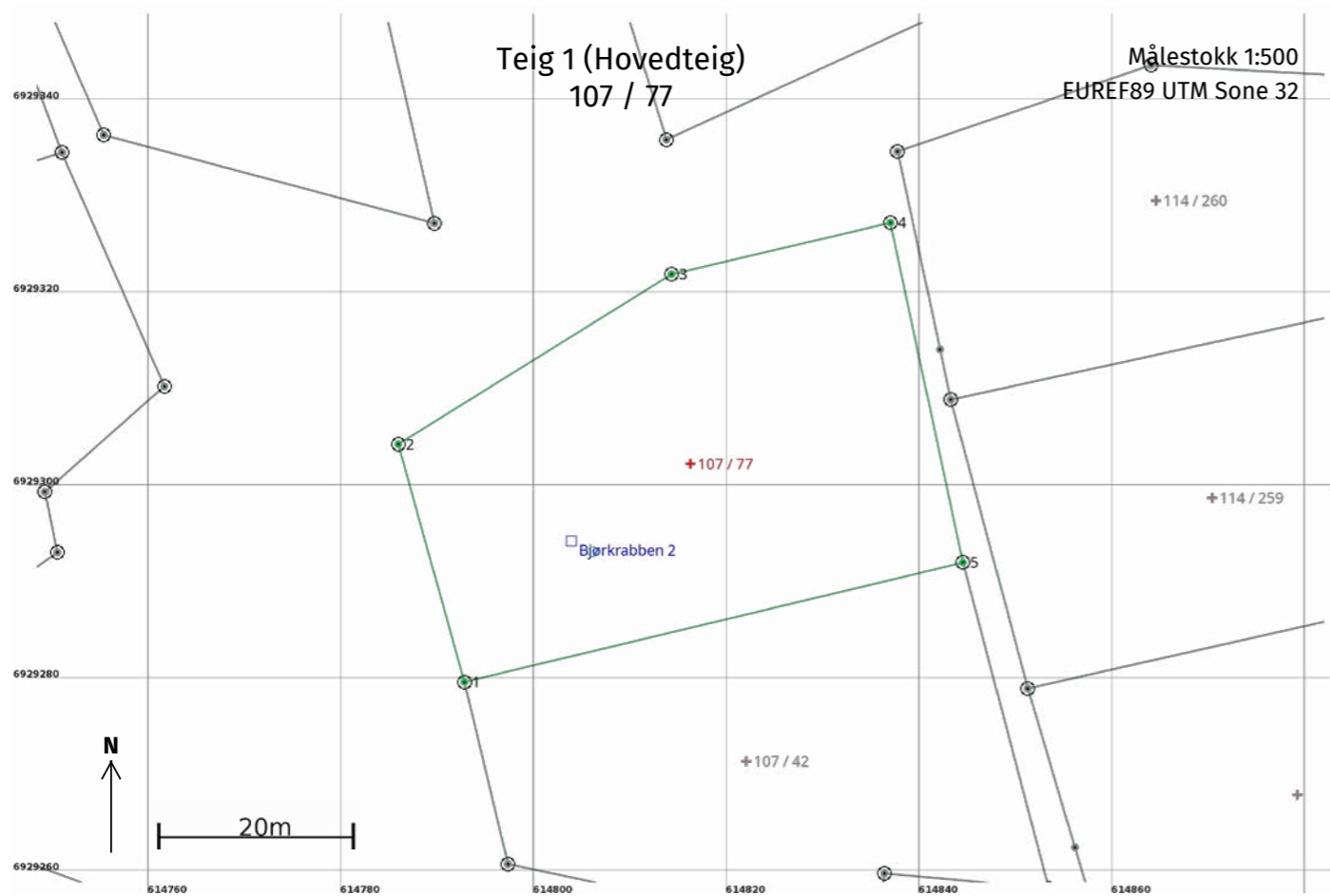
Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
8041 Bjørkrabben 2	H0101	Fritidsbolig	54	0		0	0	107/77

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		TORLEIF ELIASSEN		





Areal og koordinater

Areal: 1788,5 Arealmerknad: Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6929303 Øst: 614816

Grensepunkt / Grenselinje		Ytre avgrensing					
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6929279,97	614792,80	25,58	Jord Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
2	6929304,61	614785,94	33,37	Jord Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	21	
3	6929322,24	614814,27	23,31	Jord Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	21	
4	6929327,57	614836,96	36,01	Jord Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	21	
5	6929292,35	614844,48	53,14	Jord Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	



Ambita As
Postboks 2923 Solli
0230 Oslo

Unntatt offentlighet
§ 13 1. ledd, jf. fvl. § 13 1. ledd nr. 1

Vår saksbehandler: Vår ref.: Deres ref.: Vår dato:
Anne Røsten 24/216 - 62 30.07.2024

Svar - Bestilling fra Infoland 7951028
G.nr.: 107/77

Kommunale avgifter:

Faktureres 2 ganger i året med forfall henholdsvis 20/3 og 20/9, eller om ønskelig månedlig. Det er ingen restanser på kommunale avgifter på denne eiendommen.

Vei, vann og avløp:

Det er privat vei og vann, men offentlig avløp.

Matrikkelbrev:

Vær obs på at det kan være ulik kvalitet på grenselinjene på matrikkelbrevet.

Tegninger og ferdigattest:

Tegninger ligger vedlagt, men finner ingen ferdigattest.

Feiing/tilsyn:

Det ble utført tilsyn i 2018, avviket som ble registret da ble lukket i 2021. Sist feid 2021. Det er bestemt at alle fritidseiendommer skal feies, men ikke når ordningen kommer i gang. Det vil da komme et feiegebyr i tillegg til de andre kommunale avgiftene.

Med hilsen

Anne Røsten
konsulent

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Vedlegg
Kartutsnitt 1-500
Kartutsnitt 1-1500
Matrikkelbrev 107-77
Kommuneplanens arealdel - planforslag - bestemmelser
Kommuneplanens arealdel - planforslag - kart
Kommunedelplan for Hummelfjell - bestemmelser
Kommunedelplan for Hummelfjell - kart
Reguleringsplan Hummelfjell Hyttegrend Felt 1 - bestemmelser
Reguleringsplan Hummelfjell Hyttegrend Felt 1 - kart
Tegninger hytte
Oversikt kommunale avgifter

Dra en kolonneoverskrift, og slipp den her for å gruppere etter denne kolonnen

G.nr 107/77

Avgiftstype	Termin	Kjøring	Avg. bygg	Vare	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Pris(u/mva)	Geb. fra/lev.	Geb. til	Beløp (u/mva)	Årsbeløp (u/mva)	Merknad	Termin fra	T
Løpende	September	21982997	314	KLOAKKAVGIFT	HYTTE	70	M3	18,76	01.07.2024		656,60	1 313,20			
Løpende	September	21982997	316	FASTGEBYR	KLOAKK	1	ABB	1 332,80	01.07.2024		666,40	1 332,80			
Løpende	September	21982997	320	HYTTERENOVASJON		1	CONT	1 369,00	01.07.2024		684,50	1 369,00			
Løpende	September	21982997	329	EIENDOMSSKATT	PRIVAT	676000	prom	4,00	01.07.2024		1 352,00	2 704,00			

+ 256 mva på kjøkk og renovasjon.

1001,-

7723,-



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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.

Notater

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabatterte 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



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.

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

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

HELP
 Rett skal være rett. For alle.

HELP
 Rett skal være rett. For alle.



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 boligselgerforsikringselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

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.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
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.
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.
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.
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.
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.
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.
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).
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
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
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: Bjørkrabben 2
2550 OS I ØSTERDALEN**Meglerforetak:** Aktiv i Fjellregionen
Saksbehandler: Martin Gabrielsen**Oppdragsnummer:** 1705240062**Telefon:** 918 61 016
E-post: martin.gabrielsen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli 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: 28.08.2024

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