



aktiv.

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.

aktiv.
Tar deg videre

Elvhøgdfaret 22, 2550 OS I ØSTERDALEN

**Pen hytte i Hummelfjell hyttegrend
på drøyt 2,4 mål tomt.
Dobbelgarasje, uthus og grillhytte.
Nyoppusset bad/kjøkken mm.**





Daglig Leder/Eiendomsmegler

Tommy Nyrud

Mobil 984 05 032
E-post tommy.nyrud@aktiv.no

Aktiv i Fjellregionen
Kjerkgata 3, 7361 Røros

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 990 000,-
Omkostn.: Kr 75 990,-
Total ink omk.: Kr 3 065 990,-
Selger: Svein Valle
Ann-Kristin Zahlsen

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1992
BRA-i/BRA Total: 89/138 m²
Tomtstr.: 2437.7 m²
Soverom: 3 + hems,
Gnr./bnr. Gnr. 105, bnr. 38

Oppdragsnr.: 1705240011

Pen hytte i Hummelfjell hyttegrend på drøyt 2,4 mål tomt. Dobbelgarasje, uthus og grillhytte.

Velkommen til Elvhøgdfaret 22.

Innholdsrik hytte med dobbelgarasje beliggende i Hummelfjell Hyttegrend. Hytta ble oppført i 1992 og fikk et tilbygg i 2017. Dobbelgarasjen er oppført i 2009. Eiendommen har en flott beliggenhet på en romslig tomt på drøyt 2,4 mål. Storslått utsikt mot bl.a. Forollhogna. Ski-in/ski-out til Røros Alpenser Hummelfjell med 3 heiser og 7 nedfarter.

Hytta har blitt oppusset den senere tid etter vannlekkasje. Blant annet er følgende gjort:

- Nytt bad.
- Nytt kjøkken.
- Ny isolasjon i gulv, nye gulv på stue/kjøkken, soverom og gang.
- Nye veggoverflater i stue/kjøkken og gang.
- Ny varmpumpe.
- Nytt rør-i-rør system.
- Utvendig grøfting og planering.

Alt i alt en flott hytte man kan ta i bruk umiddelbart.

Velkommen på en trivelig visning.

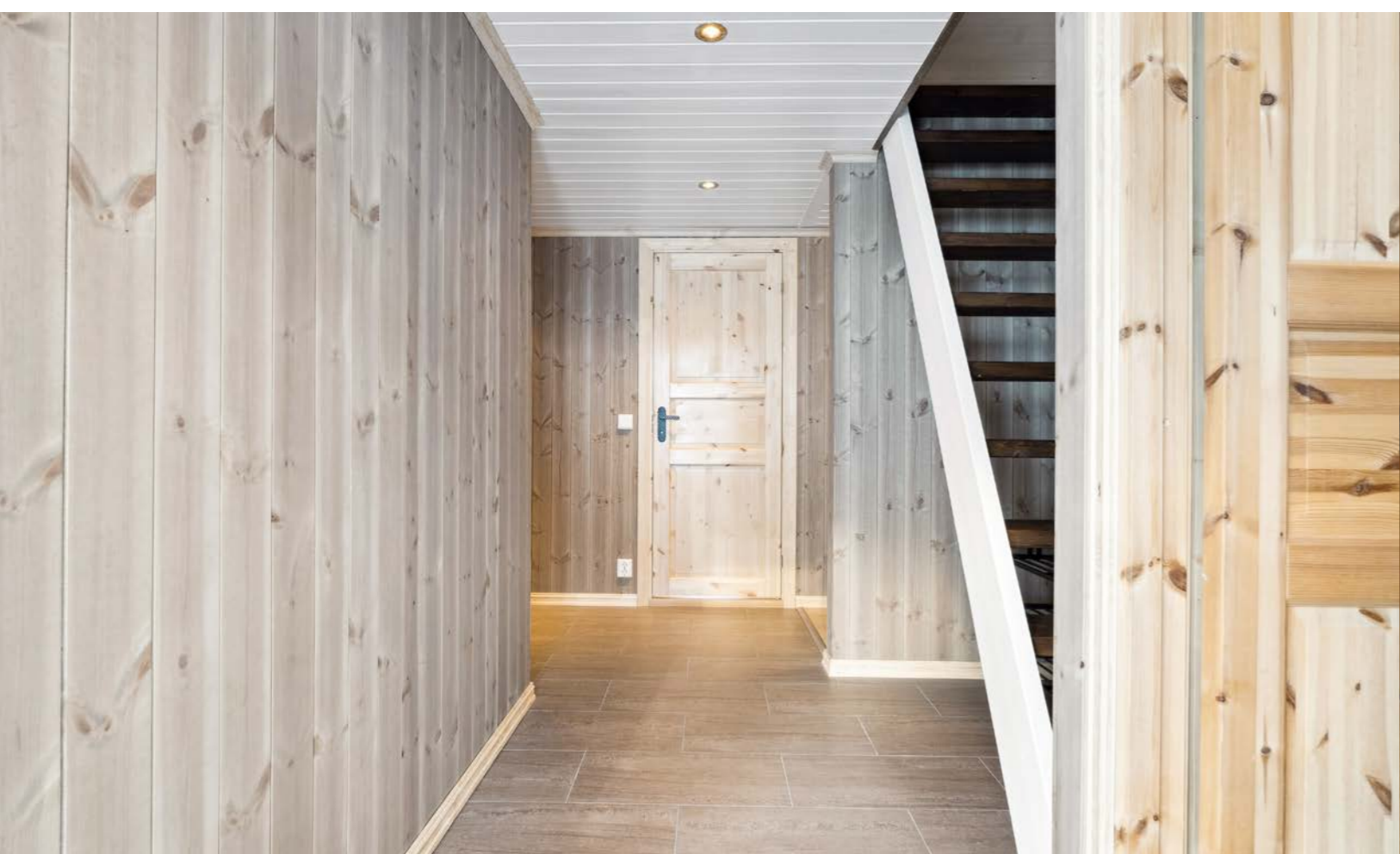


Innhold

Velkommen	4
Bilder	6
Om eiendommen	22
Planskisse	30
Egenerklæring	31
Tilstandsrapport	36
Energiattest	62
Ferdigattest tilbygg	66
Matrikelbrev	68
Diverse kart	76
Byggegodkjente tegninger	78
Tegninger tilbygg	79
Tegninger garasje	82
Reguleringsplan	84
Forbrukerinformasjon	93
Budskjema	94



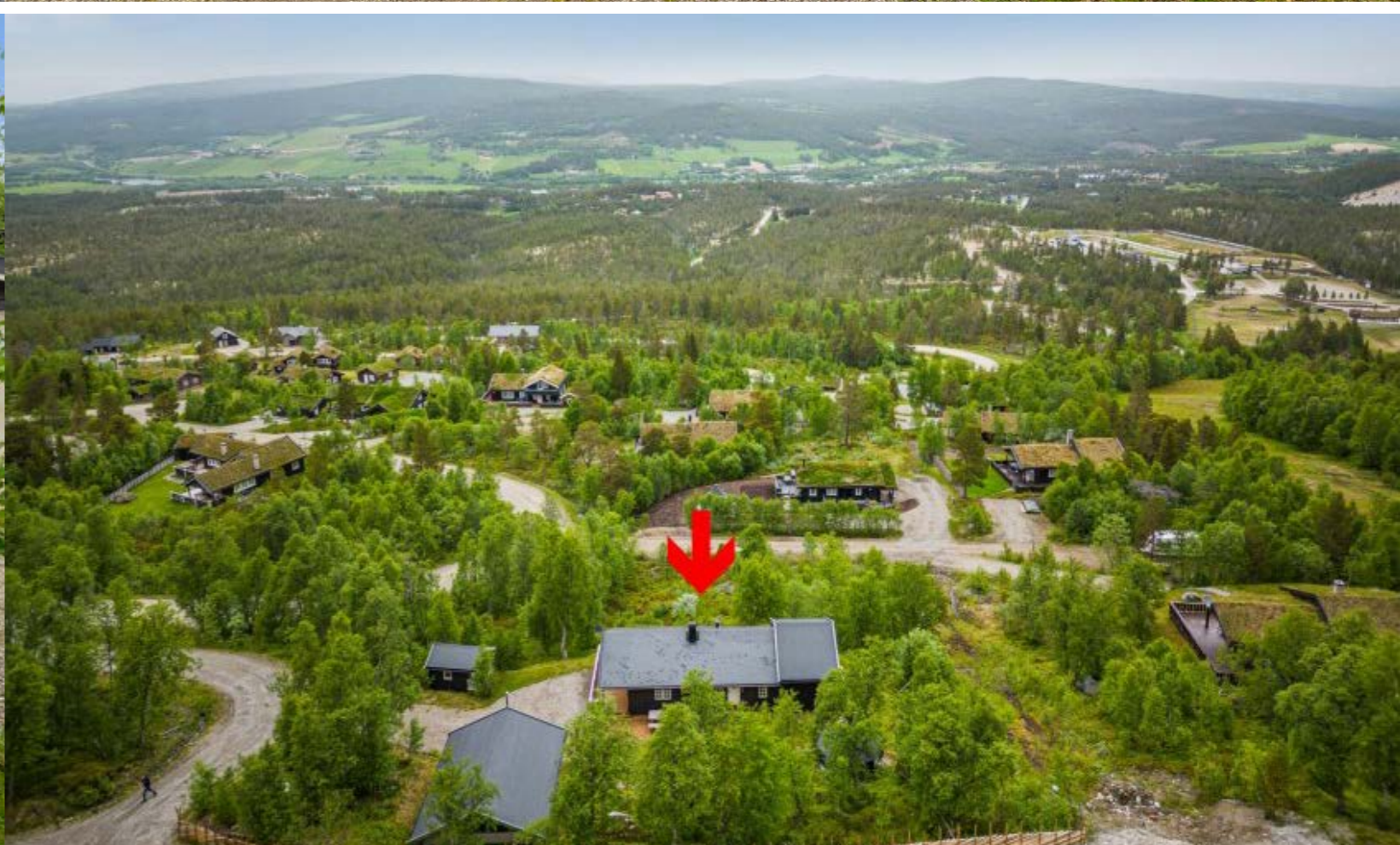














**Et hjem er mer verdt
enn et hus, og et hus
er mer enn bare vegger.**

**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: 89 m²

BRA - e: 49 m²

BRA totalt: 138 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 89 m² Hytta.

BRA-e: 49 m² Garasjen er 44 kvm og uthus/lekestua 5 kvm.

Ikke målbare arealer

Hemsen har et gulvareal (GUA) på 33 kvm. (Ikke målbart areal pga. lav takhøyde).

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2437.7 m²

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på 2 437,7 m².

Eiendommen består av noe opparbeidet med plen, øvrige deler er med naturtomt.

Adkomstvei og oppstillingsplass for biler er oppgruset.

Egenerklæring om konesjonssfrihet må signeres ifbm. kjøpet pga. tomten er over 2 mål.

Beliggenhet

Attraktiv beliggenhet i Hummelfjell hyttegrend i Os kommune. Hytta ligger fritt og høyt til med storslått utsikt.

Til Os sentrum med matvarebutikk, bank, byggevarehandel og jernbanestasjon er det ca 3 km. Røros Alpinsenter Hummelfjell som ligger i umiddelbar nærhet har 3 heiser og 7 nedfarter, og et stort barneområde med hopp og kuler. Det er også en egen akebakke for kjelkekjøring, samt en park med hopp og rails.

TOS Arena - Hummelfjell er et helårs ski- og skiskytteranlegg. Det består av 3,6 km asfaltert lysløype med tøff løypeprofil og skiskytterstadion med 35 skyteskiver. Ved tilstrekkelig minusgrader vil det fra midten av oktober legges kunstsno i anlegget. I tilknytning til TOS Arena er det merkede treningsløyper, milevis med skispor samt sykkelmuligheter på sti, grus og vei.

Til Røros sentrum er det ca. 17 km. På Røros finner en alle fasiliteter og servicefunksjoner som butikker, kafeer, restauranter, post, vinmonopol etc. Røros har et bredt aktivitets- og kulturtilbud og er blitt kåret til Norges beste kulturkommune flere år på rad. Tilbudene er mange, f.eks.: alpinbakke for barn i sentrum, golfbane, flerbrukshall med klatrevegg, treningssentre, badeanlegg på Røros Hotell og et flust med merkede turløyper både sommer og vinter. I tillegg er det mange store og små arrangement gjennom året, f.eks.: Rørosmarntan, Femundløpet, Vinterfestspillene, Elden, Julemarked mm.

Se forøvrig www.roros.no for mer info om Rørosregionen.

Adkomst

Se kart på Finn.no

Bebyggelsen

Hovedsaklig spredt fritidsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Snorre Kolstad

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fritidsbolig

Fritidsbolig oppført i én etasje med hemsplan over delvis krypkjeller. Grunnmur er oppført i leca. Tilbygg har støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd utvendig med stående panel. Gulvkonstruksjon over krypkjeller er et stubbloftsbjelkelag, og gulv på hems er et trebjelkelag. Vinduer er med koblet glass og 2-lags isolerglass.

Garasje

Garasje oppført i én etasje med støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i isolerte elementer som er utvendig pusset. Taket har saltaksform og er teknet med pappshingel. Leddport i metall med elektrisk portåpner.

Uthus

Uthus oppført i én etasje over fundament med trestolper ned i bakkeplan. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk kledd med stående panel. Taket har saltaksform og er teknet med pappshingel. Vindu med 2-lagsisolerglass.

Grillhytte

Grillhytte oppført i én etasje på ringmur av sementblokker. Det er støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd utvendig med stående panel. Taket har pyramideform og er teknet med pappshingel. Vinduer er med enkelt glass.

Iht. opplysninger fra takstmann.

Innhold

Fritidsbolig:

Entre, to ganger, stue, kjøkken, bad, bod og tre soverom.

I tillegg hems med et gulvareal på 33 kvm. (Ikke målbart areal pga. lav takhøyde).

Garasje:

Garasje på 44 kvm.

Uthus:

Uthus på 5 kvm.

Standard

Følgende forhold har i tilstandsrapporten fått TG3:

- Etasjeskille og gulv på grunn - opprinnelig del.

Følgende forhold har i tilstandsrapporten fått TG2:

- Drenering.
- Balkong/terrasse/platting.
- Vinduer/dører
- Yttervegger - opprinnelig del.
- Renner og nedløp.
- Taktekking.
- Øvrig: utvendig vann- og avløp.
- Grunnmur og fundament.
- Kryp kjeller.
- Loft (konstruksjonsoppbygging).
- Utstyr på tak.

Se tilstandsrapporten for nærmere beskrivelse.

Fritidsbolig:

Stue/kjøkken:

Parkett på gulv. Det er flis på gulv ved ovn. Beiset panel på vegger. Malt panel i himling. Vedovn og varmepumpe. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert oppvaskmaskin, platetopp og stekovn. Utgang terrasse.

Hall/entre:

Flis på gulv og beiset panel på vegger. Malt panel og downlights i himling. Gulvvarme. Trapp.

Soverom 1:

Parkett på gulv og beiset panel på vegger. Malt panel i himling. Panelovn.

Soverom 2:

Parkett på gulv og panel på vegger. Lasert panel i himling. Panelovn.

Soverom 3:

Parkett på gulv. Beiset panel og malte panelplater på vegger. Malt panel i himling. Panelovn.

Gang:

Flis på gulv og panel på vegger. Lasert panel i himling. Gulvvarme.

Bad:

Flis på gulv og våtromsplater på vegger. Lasert panel og downlights i himling. Gulvvarme. Utstyrt med innfellbare dusjdører, servant i innredning, wc, mekanisk avtrekk, bereder, rørfordelingsskap og opplegg for vaskemaskin.

Bod:

Parkett på gulv og malt panel på vegger. Lasert panel i himling.

Hems

Parkett på gulv. Malt og lasert panel på vegger. Malt og lasert panel i himling. Panelovn. Trapp.

Garasje

Garasje: Uinnredet.

Uthus

Lekerom/bod: Tregulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

I garasje samt oppstillingsplasser på egen tomt.

Radonmåling

Hytta har ingen utleiedel og er derfor ikke radonmålt.

Energi

Oppvarming

Varmepumpe, vedfyring og elektrisk oppvarming.

Energikarakter

E

Energifarge

Gul

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som

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

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 9 146

Kommunale avgifter år 2024

Info kommunale avgifter

Avgiftene fordeles på følgende:
Kloakkavgift hytte: 1.641,50,-
Fastgebyr kloakk hytte: 1.666,-
Hytterrenovasjon: 1.711,25,-
Eiendomsskatt: 4.108,-

Andre utgifter

Utover kommunale avgifter kommer normale kostnader knyttet til bruk av eiendommen, som ved, forsikringer etc. og drift og vedlikehold av infrastrukturen i hyttefeltet via serviceavgift til Ramlos AS.

Drift og vedlikehold av infrastruktur utføres av Ramlos AS som en underleverandør til Hummelfjell AS. Årsavgift/serviceavgift for 2023 var på kr 6.027,-. Denne prisen indeksreguleres årlig. Avgiften inkluderer:
- Vedlikehold av internveier

- Vedlikehold av ledningsnett for vann og avløp
- Sommervedlikehold av hyttefeltet (bl.a. grusing, høvling, grøfting, grøftrens og vedlikehold av stikkrenner mv.
- Vintervedlikehold av hyttefeltet (bl.a. oppstikking, brøyting, strøing, tining av stikkrenner, fjerning av isvuller mv.). NB! Snøbrøyting og annet vedlikehold av stikkveier til egen tomt bestilles av hytteeier for hytteeiers egen regning.
- Drift og leveranse av vann.
- Drift og leveranse av renovasjonspunkt med tilstrekkelig kapasitet.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 105, bruksnummer 38 i Os kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3430/105/38:

16.03.1992 - Dokumentnr: 1144 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0441 Gnr:105 Bnr:25

03.05.1993 - Dokumentnr: 1686 - Målebrev

13.08.2009 - Dokumentnr: 589475 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3430 Gnr:105 Bnr:58

01.01.2020 - Dokumentnr: 1532921 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0441 Gnr:105 Bnr:38

Ferdigattest/brukstillatelse

Fritidsbolig:

Det foreligger ikke ferdigattest fra byggeår men det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Det var ikke uvanlig på den tiden hytta ble oppført.

Det foreligger ferdigattest for tilbygget fra 2017.

Ferdigattest er vedlagt prospektet.

Garasje:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Uthus:

Det foreligger ikke tegninger

Vei, vann og avløp

Det er kommunalt vann og avløp tilknyttet eiendommen.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsformål. Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan fås ved henvendelse til Os kommune.

Legalpant

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

Kontraksgrunnlag

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 eiendomsmedler 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 kjøper som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert

bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 990 000,- (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)
74 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum:2.990.000))

75 990,- (Omkostninger totalt)

3 065 990,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr75 990 + evt. boligkjøperforsikring

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 500/5 100/5 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 45.000,- for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 15.000,- oppgjørshonorar kr 5.900,- og visninger kr 3.000,-. Meglerforetaket har

Ansvarlig megler

Tommy Nyrod
Daglig Leder/Eiendomsmegler
tommy.nyrod@aktiv.no
Tlf: 984 05 032

2550 Os - Elvhøgdfaret 22

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven



Meglerfirma	
Aktiv EM Fjellregionen	
Oppdragsnr.	
1705240011	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ann-Kristin Zahlse	Svein Valle
Gateadresse	
Elvhøgdfaret 22	
Poststed	Postnr
OS I ØSTERDALEN	2550
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2013
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	10
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Fremtind
Polise/avtalnr.	25849509

Spørsmål for alle typer eiendommer

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.

Initialer selger: AZ, SV

Document reference: 1705240011

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
 Svar
 Beskrivelse
 Arbeid utført av
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
 Nei Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
 Svar
 Beskrivelse
 Arbeid utført av
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Svar
 Beskrivelse
 Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja

Document reference: 1705240011

- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
 Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Document reference: 1705240011

Tilleggskommentar

2013 - Nytt annekst - Egeninnsats 2013 - Oppgradering av soverom - Egeninnsats 2014 - Oppsetting av grillhytte - Egeninnsats 2014 - Ny terrasse ved inngangsparti - Egeninnsats 2015 - Eldre peis revet, ny vedovn og ståpipe montert - Røros Flis 2017 - Jekking av hytte. Utført av Kjellmark 2017 - Påbygg av hytte ca 20m2 grunnflate. Utført av Kjellmark 2017 - Oppgradering av soverom. Utført av Kjellmark 2018 - Utvending grøfting og planering. Utført av Ramlos 2023 - Tilbakeslag oppdaget. Forsikringsak. Oppbygning av nytt bad, ny isolasjon i gulv, nytt gulv på stue/kjøkken/sov og gang. 2023 - Diverse oppgradering - Nytt kjøkken, nytt panel på stue/gang. Ny varmepumpe. Nytt rør i rør system

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 forsikringselskapet 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 egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ann Kristin Zahlsen	a74bf542cc4f5c1146d52d28 86a4f4f18c5f1a02	23.02.2024 19:30:53 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Svein Valle	740623f1c8a5c7c0c940dab 3518aaa7908ad61f1	23.02.2024 19:29:36 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1705240011

Document reference: 1705240011

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

Elvhøgdfaret 22 2550 OS I ØSTERDALEN

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig

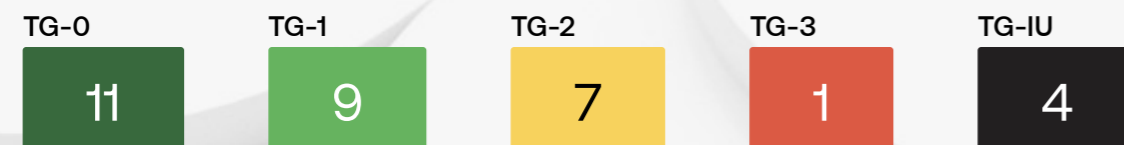
Byggeår: 1992

BRA: 89 m²

BRA-i: 89 m²



Samlet vurdering



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 etasjeskiller 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/14273>

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

Etasjeskille og gulv på grunn: Opprinnelig del

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik i stue/kjøkken på over 30 mm. TG 3 på grunn av høydeavvik over 30 mm i stue.

Anbefalte tiltak

På grunn av at konstruksjonen nylig er blitt renoveret er det vurdert å ikke være behov for umiddelbare tiltak. Gulvet i rommet ble ikke opprettet ved renoveringen. Oppretting kan vurderes av den enkelte, og kan ha en kostnad på mellom 10 000 - 50 000.

Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Usikkert om drenering er etablert, men denne vil i så fall kunne være fra byggeåret. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca. 30 år. Innvendig forhold i krypkjeller er ikke kontrollert på grunn av at luken til denne var fastfrosset på befaringsdagen. Terrengforhold er ikke kontrollert på grunn av snødekt tomt. TG 2 på grunn av at drenering (om etablert) kan ha nådd en høy alder.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser av eventuell drenering anbefales. Krypkjeller bør inspiseres når dette blir mulig. Terrengforhold bør kontrolleres når tomten er snøfri.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Terrasseplattinger er snødekte, så det er kun terrasse ved stue som er vurdert.

Rekkverket blir målt til 91 cm og er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Det bemerkes at rekkverket tilfredsstillende høydekrav ved byggeår. Terrassedekket er stedvis isdekt, mens det er begrenset synlighet innunder terrassen. Det registreres noe avflasset/slitt maling på rekkverket. TG 2 er satt på grunn av slitasje og høydeavvik mot dagens krav på rekkverket.

Anbefalte tiltak

Det bør foretas nærmere undersøkelser av terrasse/plattinger når de er snøfri. Ingen krav til forhøyning av rekkverket, da det tilfredsstillende krav til høyde ved oppføringsåret.

Vinduer og dører: Eldre vinduer/terrasedør

Oppsummering

Det registreres til dels slitte karmen. Innvendig er det stedvis kondensmerker. Terrasedøren har utetthet mellom karm og dørblad. Isoleringsglass over 30 år har økt risiko for punktering. TG 2 på grunn av slitasje i karmen og utetthet på dør, samt alder på isolerglass i døren.

Anbefalte tiltak

Terrassedøren bør justeres eller tettes bedre. Vedlikehold av karmen på vinduer/terrassedør må påregnes.

Yttervegger: Opprinnelig del

Oppsummering

Ingen vesentlig slitasje i synlig kledning. Noe av kledningen ned mot terreng er nedsnødd og har begrenset synlighet. Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning på opprinnelig del. 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. TG 2 på grunn av begrenset lufting.

Anbefalte tiltak

Det registreres ingen tegn på at tiltak er nødvendig.

Renner og nedløp

Oppsummering

Det registreres svai i takrenner fra byggeår. Ukjent årsak til forholdet, men mye tung snø kan føre til dette. Det er frostspreng i bunn av enkelte nedløpsrør. TG 2 på grunn av svai i enkelte takrenner, samt frostspreng i enkelte nedløp.

Anbefalte tiltak

Ved en eventuell omlegging av tak kan det vurderes utskifting av deformerte renner og nedløp.

Taktekking

Oppsummering

Taktekking er ikke inspisert på grunn av snø. Tekking på opprinnelig del har nådd en høy alder. Pappshingel har en forventet levetid på ca. 30 år. TG 2 på grunn av alder på taktekking på opprinnelig del. TGIU på taktekking på tilbygg.

Anbefalte tiltak

Jevnlige kontroller av taktekking på tilbygg anbefales på grunn av alder. Det kan være hensiktsmessig å planlegge en oppgradering. Nærmere undersøkelser anbefales når taket er snøfritt.

Øvrig: Utvendig vann- og avløp

Oppsummering

Utvendig vann- og avløpsrør har passert mer enn halvparten av forventet levetid (mer enn 25 år). TG 2 som følge av alder.

Anbefalte tiltak

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Bygningsdeler med TG-IU

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Grunnmuren er snødekt og krypkjelleren kan ikke kontrolleres på befaringsdagen. Det er derfor valgt å ikke konkludere med tilstandsgrad.

Krypkjeller

Anbefalte tiltak

Grunnmuren bør kontrolleres når den er tilgjengelig.

Oppsummering

Det er etablert krypkjeller under opprinnelig del. Denne har adkomst via luke i terrasse ved stue, men var frosset fast på befaringsdagen. Kjelleren er derfor ikke kontrollert.

Anbefalte tiltak

Krypkjeller bør kontrolleres når luken kan åpnes.

Loft (konstruksjonsoppbygging): Kryploft

Oppsummering

Det er etablert kryploft i knevegger på hems i tilbygget. Kryploftene har ikke etablert tilkomst.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere tilkomst til kryploft, da dette er å anse som risikokonstruksjoner. Slike loft kan være påkjent av fukt og/eller skadedyr, og det er viktig med inspeksjonsmulighet.

Utstyr på tak

Oppsummering

Taket er snødekt og inspeksjon er ikke foretatt.

Anbefalte tiltak

Inspeksjon og vurdering av utstyr på tak anbefales når forholdene gjør det mulig.

Lovlighet

Vær oppmerksom på!

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

Alle soverommene har for lite dagslysinnslipp.
Krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate.

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

Pulverapparatet er eldre enn 10 år.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
26.2.2024	6.3.2024

Hjemmelshavere

Navn:	Svein Valle	Tilstede ved inspeksjon:	Nei
Navn:	Ann-Kristin Zahlsen	Tilstede ved inspeksjon:	Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	Snorre Kolstad	Telefon:	48033863
Firma:	Takst-Forum Trøndelag AS	Epost:	sk@tft.no
Adresse:	Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal		



Om bygningssakkyndig:

Uavhengig takstingeniør

Egne premisser:

Grunnet snø på terreng, taktekkning og terrasser ble det ikke foretatt en forsvarlig kontroll av disse og tilstøtende konstruksjoner.

Luke til krypkjeller var fastfrosset, og kjelleren er derfor ikke inspisert.

Det er ikke tilkomst til kneloft for inspeksjon av disse.

Det skal settes et anslag på 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:	Elvhøgdfaret 22, 2550 Os i østerdalen						
Kommunenr:	3430	Gårdsnr:	105	Bruksnr:	38	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	1992						
Boligtype:	Fritidsbolig						

Generell beskrivelse av boligen:

Fritidsbolig oppført i én etasje med hemsplan over delvis krypkjeller. Grunnmur er oppført i leca. Tilbygg har støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd utvendig med stående panel. Gulvkonstruksjon over krypkjeller er et stubbloftsbjelkelag, og gulv på hems er et trebjelkelag. Vinduer er med koblet glass og 2-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2013	Uthuset ble oppført. Soverom ble oppgradert. Utført med egeninnsats.	Nei
2014	Grillhytta og terrasse ved inngangsparti ble oppført med egeninnsats.	Nei
2015	Ny stålpipe og peisovn. Opplyst utført av Røros Mur-Flis-Varme.	Nei
2017	Jekking av hytte for å rette opp skjevhet i grunnmur. Oppført tilbygg. Arbeidene er opplyst utført av Johan Kjellmark AS.	Nei
2018	Oppgradering av soverom. Opplyst utført av Johan Kjellmark AS.	Nei
2023	Utvendig grøfing og planering. Opplyst utført av Ramlos AS.	Nei

2023	Forsikringsssak etter vannskade. Det ble laget nytt bad, vannskadet isolasjon i gulv byttet, ny gulvoverflate på stue/kjøkken, soverom og gang. Oppgradering av kjøkken. Nye veggoverflater i stue/kjøkken og gang. Ny varmepumpe. Nytt rør i rør-system. Rørarbeid er utført av Tynset Varme og Sanitær AS (fremlagt fdv-dokumentasjon). Elektrikerarbeid er utført av Eltron AS (fremlagt samsvarserklæring). Mur/flisarbeid er utført av Moldstad Mur AS (fremlagt bilder/sjekkliste). Tømrerarbeid er utført av Østerdalen Bygg (fremlagt beskrivelse/faktura).	Ja
2023	Det ble montert ny varmepumpe av Tynset Varmeservice AS (fremlagt faktura).	Ja

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Fritidsbolig	89	89	0	0	0
Garasje	44	0	44	0	-2
Uthus	5	0	5	0	1
Totalt m²	138	89	49	0	-1

Bygning: Fritidsbolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	89	89	0	0	0
Hems	0	0	0	0	0
Totalt m²	89	89	0	0	0

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Hems	33	0	33
Totalt m²	33	0	33

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	89	84	5	Stue/kjøkken, hall/entre, 3 soverom, gang, bad.	Bod.
Totalt m²	89	84	5		

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	44	0	44	0	-2
Totalt m²	44	0	44	0	-2

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	44	0	44		Garasje.
Totalt m²	44	0	44		

Bygning: Uthus

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	5	0	5	0	1
Totalt m²	5	0	5	0	1

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	5	0	5		Lekerom/bod.
Totalt m²	5	0	5		

Kommentar til arealberegning

Det var en del snø på befaringdagen, og det er kun mulig å foreta nøyaktig måling av terrasser utenfor stue og på uthuset. Terrassen har et areal på 18m². Det er valgt å ikke oppgi dette i arealoppsettet som TBA på grunn av ufullstendig måling.

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).

Grillhytta var delvis nedsnødd, og døråpningen var dekt med en presenning som ikke kunne flyttes på befaringdagen. Bygget ble ikke oppmått på grunn av dette.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ikke kontrollerbart
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ikke kontrollerbart
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ikke kontrollerbart
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av drenering	TG-2
Usikkert om drenering er etablert, men denne vil i så fall kunne være fra byggeåret. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca. 30 år. Innvendig forhold i krypkjeller er ikke kontrollert på grunn av at luken til denne var fastfrosset på befaringsdagen. Terrengforhold er ikke kontrollert på grunn av snødekt tomt. TG 2 på grunn av at drenering (om etablert) kan ha nådd en høy alder.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ytterligere undersøkelser av eventuell drenering anbefales. Krypkjeller bør inspiseres når dette blir mulig. Terrengforhold bør kontrolleres når tomten er snøfri.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller, Plate på mark
Grunnmur med krypkjeller på opprinnelig del. Støpt plate på mark i tilbygg.	
Type byggegrunn	Byggegrunn av løsmasse
Opplyst om byggegrunn av løsmasse tidligere takst.	
Type grunnmur i kjeller	Lettklinker (lecastein eller lign)
Opprinnelig del er oppført på lecamur.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-IU
Grunnmuren er snødekt og krypkjelleren kan ikke kontrolleres på befaringsdagen. Det er derfor valgt å ikke konkludere med tilstandsgrad.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Grunnmuren bør kontrolleres når den er tilgjengelig.	

6.3 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av krypkjeller	TG-IU
Det er etablert krypkjeller under opprinnelig del. Denne har adkomst via luke i terrasse ved stue, men var frosset fast på befaringsdagen. Kjelleren er derfor ikke kontrollert.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Krypkjeller bør kontrolleres når luken kan åpnes.	

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Det er foretatt en begrenset kontroll av terrasse utenfor stue. Terrassen er oppført i impregnerte materialer over pilarer av betong. Det er rekkverk med stående bord.	
Det er etablert terrasseplatting ved inngangsdør mot terrasse ved stue, samt utenfor gang i tilbygg. Disse er i hovedsak nedsnødd, og kontroll/vurdering er ikke foretatt.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det ble oppført ny terrasseplatting ved inngangsparti i 2014.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, plattning	TG-2
Terrasseplattinger er snødekte, så det er kun terrasse ved stue som er vurdert.	
Rekkverket blir målt til 91 cm og er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Det bemerkes at rekkverket tilfredsstiller høydekrav ved byggeår. Terrassedekket er stedvis isdekt, mens det er begrenset synlighet innunder terrassen. Det registreres noe avflasset/slitt maling på rekkverket. TG 2 er satt på grunn av slitasje og høydeavvik mot dagens krav på rekkverk.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør foretas nærmere undersøkelser av terrasse/plattinger når de er snøfri. Ingen krav til forhøyning av rekkverket, da det tilfredsstiller krav til høyde ved oppføringsåret.	

6.5 Vinduer og dører: Eldre vinduer/terrasedør

Beskrivelse	
Utvendig malte trevinduer med koblet glass. Dobbelfløyet terrasse dør i tre med utvendig malt utførelse. Døren har 2+1-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Det registreres til dels slitte karmen. Innvendig er det stedvise kondensmerker. Terrassedøren har utetthet mellom karm og dørblad. Isolerglass over 30 år har økt risiko for punktering. TG 2 på grunn av slitasje i karmen og utetthet på dør, samt alder på isolerglass i døren.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Terrassedøren bør justeres eller tettes bedre. Vedlikehold av karmen på vinduer/terrasedør må påregnes.	

6.6 Vinduer og dører: Av nyere dato m/innerdører

Beskrivelse	
Ytterdører i malt utførelse. Vinduer i malt utførelse med 2-lags glass. Innvendig er det lakkerte fyllingsdører i tre.	

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Hovedytterdør fra 2012. Vinduer og dører i tilbygg fra 2017. Vindu på bad fra 2022 (montert 2023). 2 innerdører byttet i 2023.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
TG 1 for vinduer/dører generelt. TG 0 for vindu/dører fra 2023.	

6.7 Yttervegger: Opprinnelig del

Type fasade	Stående kledning, Liggende kledning
Vegger er oppført i bindingsverk. Fasader er kledd med stående panel. Det er liggende panel i gavler.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det ble oppført et tilbygg med gang og soverom i 2017.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-2
Ingen vesentlig slitasje i synlig kledning. Noe av kledningen ned mot terreng er nedsnødd og har begrenset synlighet. Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning på opprinnelig del. 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. TG 2 på grunn av begrenset lufting.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det registreres ingen tegn på at tiltak er nødvendig.	

6.8 Yttervegger: Tilbygg

Type fasade	Liggende kledning, Stående kledning
Vegger er oppført i bindingsverk. Fasader er kledd med stående panel. Det er liggende panel i gavler.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Oppført i 2017.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-1

6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging): Innvendig takkonstruksjon

Type loft	Delvis innredet / kaldtloft
Opprinnelig del er utført med innkledd og isolert sperretak over langsgående åser.	
Tilbyggets konstruksjon er oppført med A-takstoler. Konstruksjonen er isolert og innkledd.	
Ut mot yttervegger på hems er det kryploft (over tilbygg). Disse har ikke 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?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-1

6.10 Loft (konstruksjonsoppbygging): Kryploft

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
-----------------	-------------------

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-IU
Det er etablert kryploft i knevegger på hems i tilbygget. Kryploftene har ikke etablert tilkomst.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å etablere tilkomst til kryploft, da dette er å anse som risikokonstruksjoner. Slike loft kan være påkjent av fukt og/eller skadedyr, og det er viktig med inspeksjonsmulighet.	

6.11 Renner og nedløp

Type	Metall
Renner og nedløp er utført i lakkert metall.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Renner og nedløp ble montert på tilbygg i 2017.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
Det registreres svai i takrenner fra byggeår. Ukjent årsak til forholdet, men mye tung snø kan føre til dette. Det er frostspreng i bunn av enkelte nedløpsrør. TG 2 på grunn av svai i enkelte takrenner, samt frostspreng i enkelte nedløp.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ved en eventuell omlegging av tak kan det vurderes utskifting av deformerte renner og nedløp.	

6.12 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Det registreres luftespalter i gesimskasser.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-1
Kontrollen er foretatt fra bakkenivå. Det forutsettes at luftingen er videreført inn i konstruksjonen over gesimbord. Ikke registrert synlige svanker/avvik fra innvendig side.	

6.13 Taktekking

Type tekking	Pappshingel
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Tilbygget ble teknet i 2017.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ikke kontrollert
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av taktekking	TG-2
Taktekking er ikke inspisert på grunn av snø. Tekking på opprinnelig del har nådd en høy alder. Pappshingel har en forventet levetid på ca. 30 år. TG 2 på grunn av alder på taktekking på opprinnelig del. TGIU på taktekking på tilbygg.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Jevnlige kontroller av taktekking på tilbygg anbefales på grunn av alder. Det kan være hensiktsmessig å planlegge en oppgradering. Nærmere undersøkelser anbefales når taket er snøfritt.	

6.14 Utstyr på tak

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av utstyr på tak	TG-IU
Taket er snødekt og inspeksjon er ikke foretatt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Inspeksjon og vurdering av utstyr på tak anbefales når forholdene gjør det mulig.	

6.15 Etasjeskille og gulv på grunn: Opprinnelig del

Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn
I opprinnelig del er det stubbloftsbjelkelag over krypkjeller. Gulv på hems er av trebjelkelag.	
Det er foretatt vurdering av eventuelle skjevheter på gulv i 1. etasje. Hems har lav takhøyde og begrenset bruksområde. Vurdering av skjevheter her er ikke foretatt utover synlig kontroll.	
1. etasje. Det ble målt med laser i stue/kjøkken og hall/entré. I stue/kjøkken er det påvist en total høydeforskjell på ca. 35 mm. Det registreres ikke tegn på svikt, og det bemerkes at gulvet nylig er åpnet og renoveret. Ikke påvist vesentlig avvik i hall/entré.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-3
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik i stue/kjøkken på over 30 mm. TG 3 på grunn av høydeavvik over 30 mm i stue.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
På grunn av at konstruksjonen nylig er blitt renoveret er det vurdert å ikke være behov for umiddelbare tiltak. Gulvet i rommet ble ikke opprettet ved renoveringen. Oppretting kan vurderes av den enkelte, og kan ha en kostnad på mellom 10 000 - 50 000.	
Utbedringskostnader	Ingen umiddelbar kostnad

6.16 Etasjeskille og gulv på grunn: Tilbygg

Type	Støpt gulv på grunn
Plate på mark (støpt betong mot grunn) i tilbygg.	
Det ble målt med laser i gang og soverom.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1

6.17 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Stål
Stålpipes fra 2015. Det er lakkert pipebeslag over tak.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Det er peisovn i stue.	
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei

Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ikke kontrollert
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein TG-1	
Beslag over tak er ikke kontrollert på grunn av snø. Ny kontroll anbefales når det er snøfritt rundt pipa.	

6.18 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-0	
Innredning fra 2023 med profilerte fronter og benkeplate med laminat. 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-0	

6.19 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Det finnes ikke tegninger av uthuset i kommunalpakke.	
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?	Nei
Opprinnelig del er oppført før 1998. Det var ikke vanlig å utstede ferdigattest på fritidsboliger på denne tiden. Bygget er i lovlig bruk. Ferdigattest for tilbygget er datert 07-05-2017.	

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
Alle soverommene har for lite dagslysinnslipp. Krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Det er montert røykvarsler i 1 soverom. I andre rom er braketten montert i tak, men røykvarslere ikke montert på befaringsdagen. Røykvarslerne foreligger og kan enkelt monteres for bruk. Det er etablert 6 kg pulverapparat.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Ja
Pulverapparatet er eldre enn 10 år.	

6.20 Trapp: Hemstrapp

Beskrivelse	
Hemstrapp i tre med beisede trinn og malte vanger.	
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	
Trapper som fører til arealer som ikke er måleverdig unntas vanlige krav for trapper i bolig. Fallsikring på hems er ivare tatt med rekkverk. TG 1 er satt på dette grunnlaget.	

6.21 Avløpsrør: Innvendig avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det ble lagt nye innvendige rør i 2023.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei

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-0

6.22 Vannledninger: Innvendig vannrør

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Stoppekran er etablert under løs flis i gulv under hemstrapp. Rørfordelingsskap er plassert på bad.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det ble lagt nye vannrør innvendig i 2023.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-0

6.23 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja
Oppsummering av elektrisk	TG-1
Skjult anlegg. Sikringsskap er plassert på utvendig vegg utenfor hovedinngangsdør.	
Det ble utført eltilsyn av Elsikkerhet Norge den 30-07-2021, og det ble ikke påvist avvik.	

6.24 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Det er montert varmepumpe i stue/kjøkken.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Montert i 2023.	
Når var siste service på anlegget?	
Ikke relevant da pumpen er relativt ny. Service anbefales utført av fagperson annen hvert år.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral	TG-0

6.25 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bad	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2023	
Størrelse	
167 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-0

6.26 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

6.27 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg. Lasert panel i himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble helrenovert i 2023.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	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-0
Membran er brettet opp under dørterskel. Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. Vinduet er plassert i våtsonen og har ikke egnede materialer for plassering i våtsone, men er beskyttet av innfellbare dusjdører, og vurderes ivaretatt med tanke på skaderisiko fra vannsøl.	

Membran, tettesjikt og sluk

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

Type sluk	Plast
Membranen er ført under klemring.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-0

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servant i innredning, klosett, innfellbare dusjdører og opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-0

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Det er tilluftsspalte ved dørterskel.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-0

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Hulltaking er vurdert som unødvendig fordi våtrommet knapt har vært i bruk etter oppgradering. Fuktsøk i rommet og fra tilstøtende rom viser ikke tegn på skadelig fukt.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Det er fremlagt dokumentasjon av utførende håndverkere som foresto arbeidene på våtrommet.	

6.28 Øvrig: Utvendig vann- og avløp

Beskrivelse

Utvendig avløpsrør er av plast og er fra byggeår. Det er offentlig avløp.
Utvendig vannrør er av plast (PEL) og er fra byggeår. Det er privat vann.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Utvendig vann- og avløpsrør har passert mer enn halvparten av forventet levetid (mer enn 25 år).
TG 2 som følge av alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

6.29 Øvrig: Garasje

Beskrivelse

Garasje oppført i én etasje med støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i isolerte elementer som er utvendig pusset. Taket har saltaksform og er tekket med pappshingel. Leddport i metall med elektrisk portåpner.

6.30 Øvrig: Uthus

Beskrivelse

Uthus oppført i én etasje over fundament med trestolper ned i bakkeplan. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk kledd med stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med pappshingel. Vindu med 2-lagsisolerglass.

6.31 Øvrig: Grillhytte

Beskrivelse

Grillhytte oppført i én etasje på ringmur av sementblokker. Det er støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd utvendig med stående panel. Taket har pyramideform og er tekket med pappshingel. Vinduer er med enkelt glass.

6.32 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.33 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.34 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

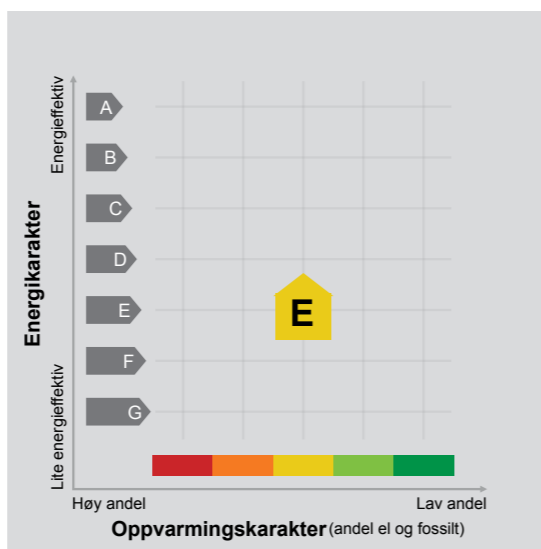
6.35 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

ENERGIATTEST

Adresse	Elvhøgdfaret 22
Postnummer	2550
Sted	OS I ØSTERDALEN
Kommunenavn	Os
Gårdsnummer	105
Bruksnummer	38
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningnummer	15443928
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	5fe3e1bb-17ee-4023-9f55-efea6784cac2
Dato	29.02.2024
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 12 077 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

9 692 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	1 800 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Randsoneisolering av etasjeskillere

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

- Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

- Tiltak utendørs

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggeår	1992
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	89
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

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

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



OS KOMMUNE
Teknisk / Plan
Teknisk

Vår saksbehandler:
Ole Erik Feragen, tlf. 988 51 165

Vår dato
16.05.2022

Vår referanse
17/399-5 /

Arkivkode:
GID 105/38

Deres referanse

Johan Kjellmark AS
Sundveien 100

7374 RØROS

Dato: 16.05.2022

FERDIGATTEST

Igangsettingstillatelse er gitt 07.05.2017.

Gjelder:	Oppføring av tilbygg til fritidsbolig.
Byggested:	GID 105/38.
Bygningsnr.:	15443928.

Søknad om ferdigattest er mottatt 10.05.2022.

Saken er behandlet som delegert saksnr. 77/22.

Saksopplysninger:

Det søkes om ferdigattest for ovennevnte tiltak.

De underrettes herved om at det er fattet følgende vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10 gis det ferdigattest for ovennevnte tiltak.

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. §20-1). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. §20-1).

Merknader:

Kommunen har forutsatt at nødvendig sluttokumentasjon for arbeidene som er utført foreligger, jfr. plan- og bygningsloven § 21-10.

Kommunen kan ved tilsyn kreve å få se samsvarserklæringer og andre dokumenter som viser at plan- og bygningslovgivningens regler er oppfylt, jfr. byggesaksforskriften § 5-5. En eventuell klage på vedtaket må begrunnes skriftlig, og sendes Os kommune innen 3 uker etter at dette brevet er mottatt. Hvis klagen ikke tas til følge, så oversendes klagesaken til fylkesmannen for avgjørelse, jfr. forvaltningsloven § 28.

Saksdokumenter:

07.04.2017 BYGGESØKNAD GNR.105/38, TILBYGG HYTTE

07.05.2017 TILLATELSE TIL TILTAK - BYGGESØKNAD GNR.105/38, TILBYGG
HYTTE

09.05.2022 SAMSVARERKLÆRINGER FERDIGATTEST - TILBYGG GNR 105/38,
ELVHØGDFARET 22

Adresse	E-postadresse:	Telefon	Bankgiro	Foretaksregisteret
Rytrøa 14 2550 OS i ø	postmottak@os.kommune.no	62 47 03 00	4280 17 18129	NO 943 464 723 MVA

Os Kommune

10.05.2022 SØKNAD OM FERDIGATTEST GNR 105/38, ELVHØGDFARET 22 - REF
17/399-2

16.05.2022 FERDIGATTEST GNR 105/38, ELVHØGDFARET 22 - REF 17/399-2

Klageadgang:

Vedtaket kan påklages innen 3 uker fra den dag vedtaket ble gjort kjent for deg/dere ved mottak av denne henvendelsen. Eventuell klage sendes skriftlig til Os kommune, Rytrøa 14, 2550 Os i Østerdalen, inneholdende klagebegrunnelse og/eller andre opplysninger som kan ha betydning for endret saksutfall.

Med hilsen

Inge Ryen
Virksomhetsleder

Ole Erik Feragen
konsulent

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke håndskrevet signatur

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 3430 - OS
 Gårdsnummer: 105
 Bruksnummer: 38

Utskriftsdato/klokkeslett: 19.02.2024 kl. 14:44
 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 D-8
 Etableringsdato: 31.01.1992
 Skyld: 0
 Er tinglyst: Ja
 Har festegrunner: Nei
 Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst Areal Kommentar
 Beregna areal for 105 / 38 2 437,7 m2

Eierforhold**Tinglyste eierforhold**

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		060878	VALLE SVEIN		BJØRKHAUGVEGEN 11 A 7049 TRONDHEIM	1 / 2
Hjemmelshaver		030381	ZAHLEN ANN-KRISTIN		BJØRKHAUGVEGEN 11 A 7049 TRONDHEIM	1 / 2

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6929354	614940		2 437,7 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 - 105/38				
							Omnummerert fra:	0441 - 105/38				

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing		Matrikkelføring	
			Endret dato	Signatur	Dato	
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Kart- og delingsforretning	18.05.2009				0441sip	18.05.2009
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring		
		Avgiver	0441 - 105/38	-164,3		
		Mottaker	0441 - 105/58	171,2		
		Berørt	0441 - 105/25	0		
		Berørt	0441 - 105/49	0		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing		Matrikkelføring	
			Endret dato	Signatur	Dato	
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Kart- og delingsforretning	31.01.1992					
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring		
		Avgiver	0441 - 105/25	-1 360		
		Mottaker	0441 - 105/38	1 360		

Adresser						
Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Elvhøgdfaret	8039	22		Grunnkrets: 0108 Bakos Stemmekrets: 1 Os Kirkesokn: 03050401 Os Postnr.område: 2550 OS I ØSTERDALEN Tettsted:	Nei
			EUREF89 UTM Sone 32 6929350	614942		

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	15 443 928	Bebygd areal:	102	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	64	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	24.10.1991
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6929350 Øst: 614942	Bruksareal annet:	19	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	31.10.1991
Bygningsendringskode:		Bruksareal totalt:	83	Avløp:		Tatt i bruk:	31.01.1992
Bygningstype:	Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Bruttoareal totalt:	0				
Energikilder:	Elektrisitet	Alternativt areal:	0				
	Biobrensel	Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:	Elektrisk Annen oppvarming						

Etasjer									
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	64	19	83	0	0	0	0	0

Bruksenheter									
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet	
8039 Elvhøgdfaret 22	H0101	Fritidsbolig	83	5	Kjøkken	1	1	105/38	

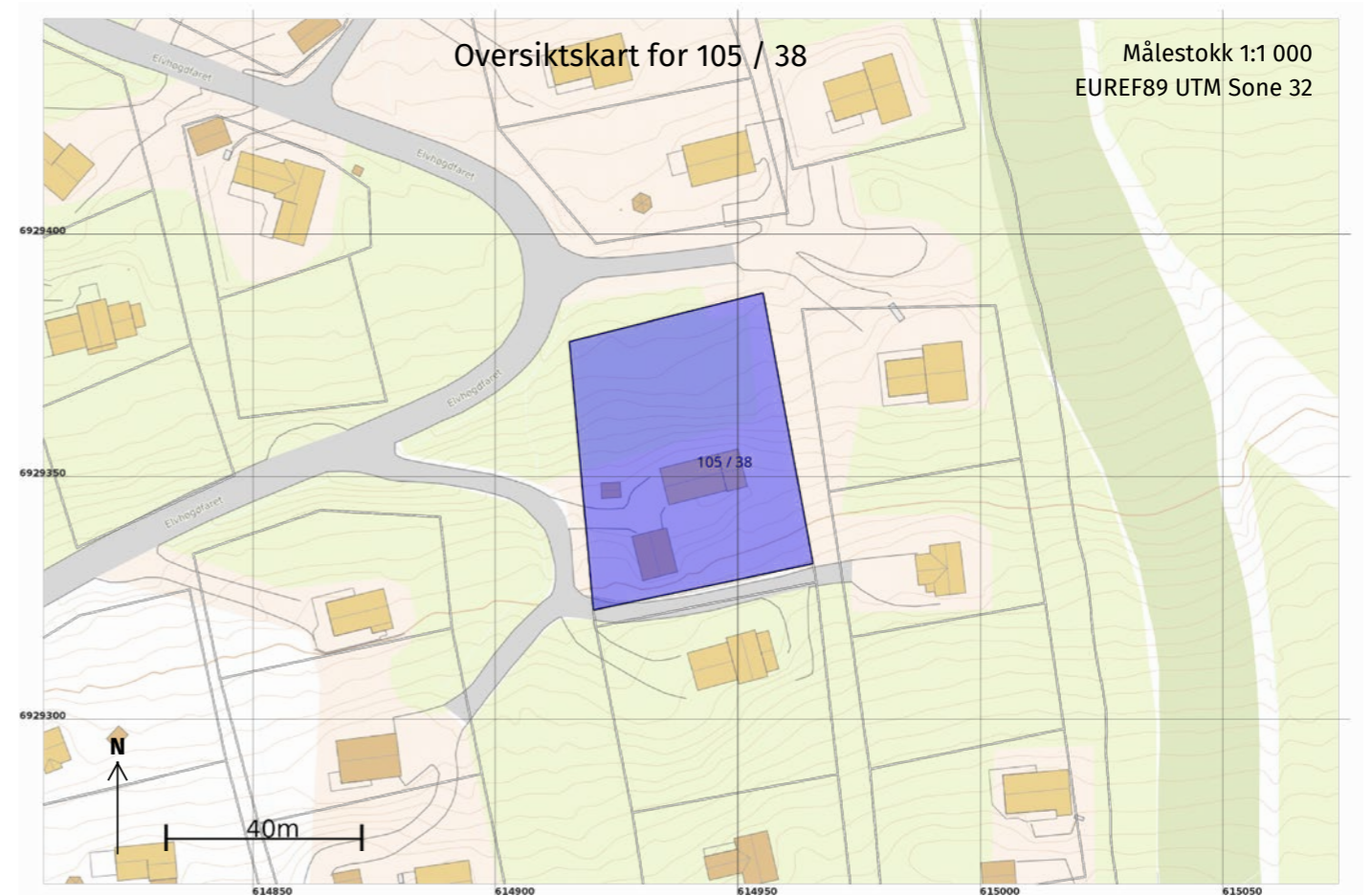
Kontaktpersoner									
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse					
Tiltakshaver		ASCHIM TRINE							

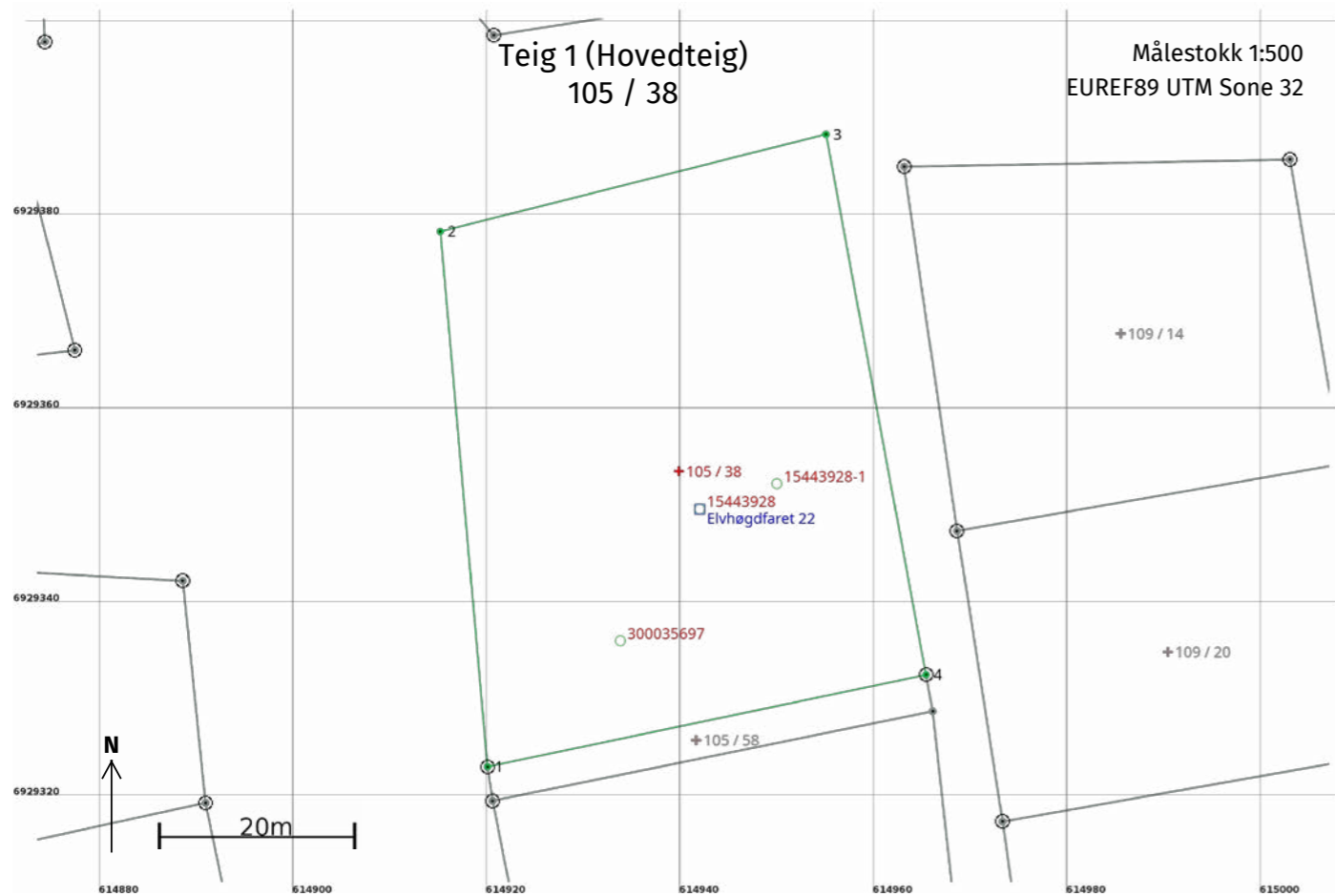
Bygningsnr:	15 443 928	Bebygd areal:	23	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:	1	Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6929353 Øst: 614950	Bruksareal annet:	19	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	07.05.2017
Bygningsendringskode:	Tilbygg	Bruksareal totalt:	19	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningstype:	Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	16.05.2022
Bygningsstatus:	Ferdigattest	Bruttoareal totalt:	0				
Energikilder:		Alternativt areal:	0				
Oppvarming:		Alternativt areal 2:	0				

Etasjer									
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	19	19	0	0	0	0	0

Bruksenheter									
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet	
8039 Elvhøgdfaret 22	H0101	Fritidsbolig	19	2		0	0	105/38	

Kontaktpersoner										
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse						
Tiltakshaver	060878	VALLE SVEIN		BJØRKHAUGVEGEN 11 A 7049 TRONDHEIM						
Bygningsnr:	300 035 697		Bebygd areal:	50	Ant. boliger:	0		Datoer		
Løpenr:			Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1		Rammetillatelse:		
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal annet:	42	Vannforsyning:			Igangsettingstillatelse:		
	Nord: 6929336 Øst: 614934		Bruksareal totalt:	42	Avløp:			Tatt i bruk:		
Bygningsendringskode:			Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei		Ferdigattest:		
Bygningstype:	Garasjeuth.anneks til fritidb		Bruttoareal annet:	0			Meldingssak registrer tiltak:	27.10.2008		
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring		Bruttoareal totalt:	0			Meldingssak tiltak fullført:	18.05.2010		
Bygningsstatus:	Meldingssak tiltak fullført		Alternativt areal:	0			Midlertidig brukstillatelse:			
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	0	42	42	0	0	0	0	0	
Bruksenheter										
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet		
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	105/38		
Kontaktpersoner										
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse						
Tiltakshaver	070143	BORREN ARNE								





Areal og koordinater

Areal: 2 437,7 Arealmerknad:
 Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6929354 Øst: 614940

Grensepunkt / Grenselinje		Ytre avgrensing					
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6929323,40	614920,10	55,47	Jord Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
2	6929378,65	614915,21	41,08	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
3	6929388,68	614955,05	56,73	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
4	6929332,90	614965,40	46,29	Jord Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	

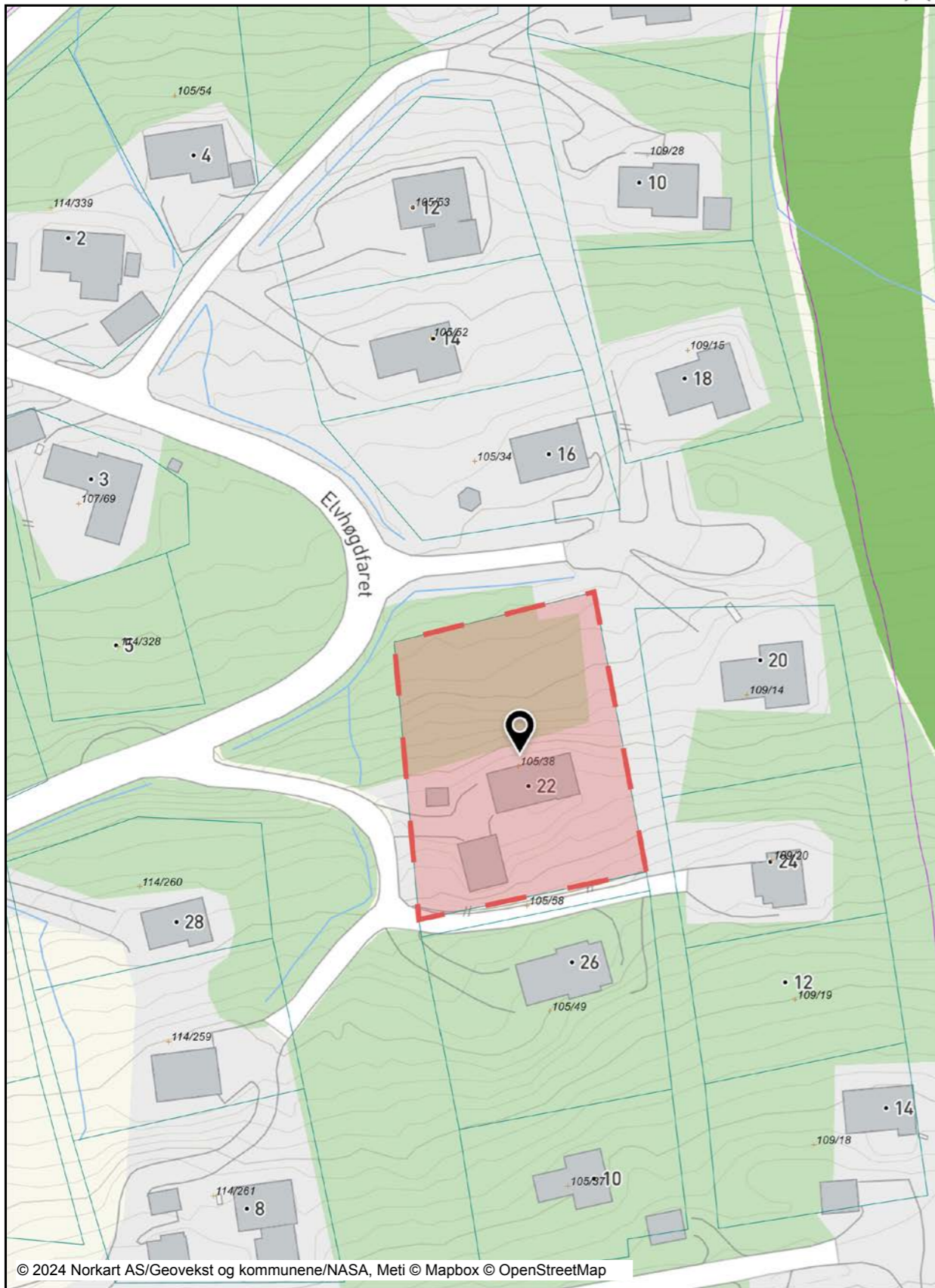


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 19.02.2024

Målestokk: 1:1000

Koordinatsystem: UTM 32N



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

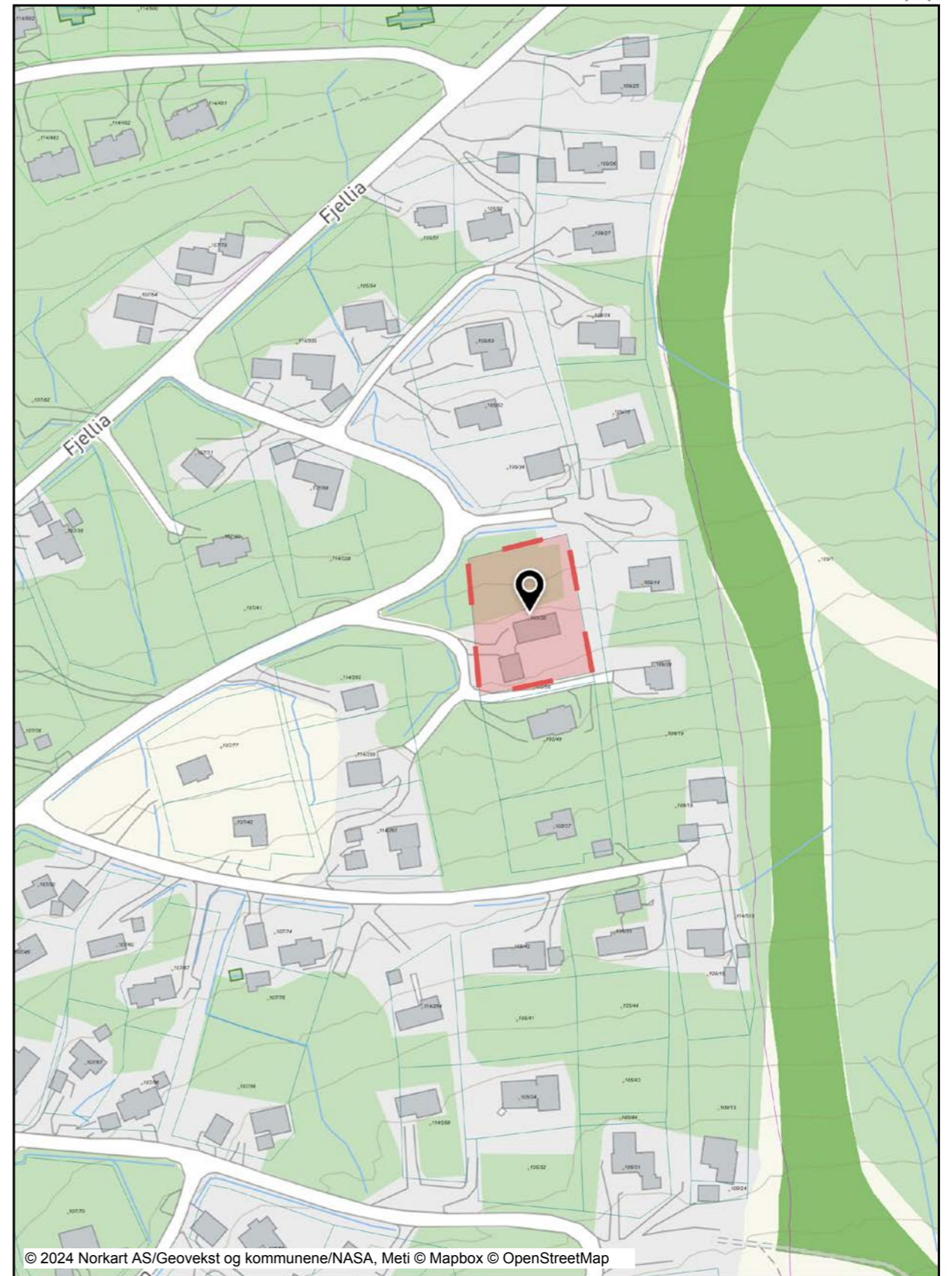


Utskrift fra Norkart AS kartklient

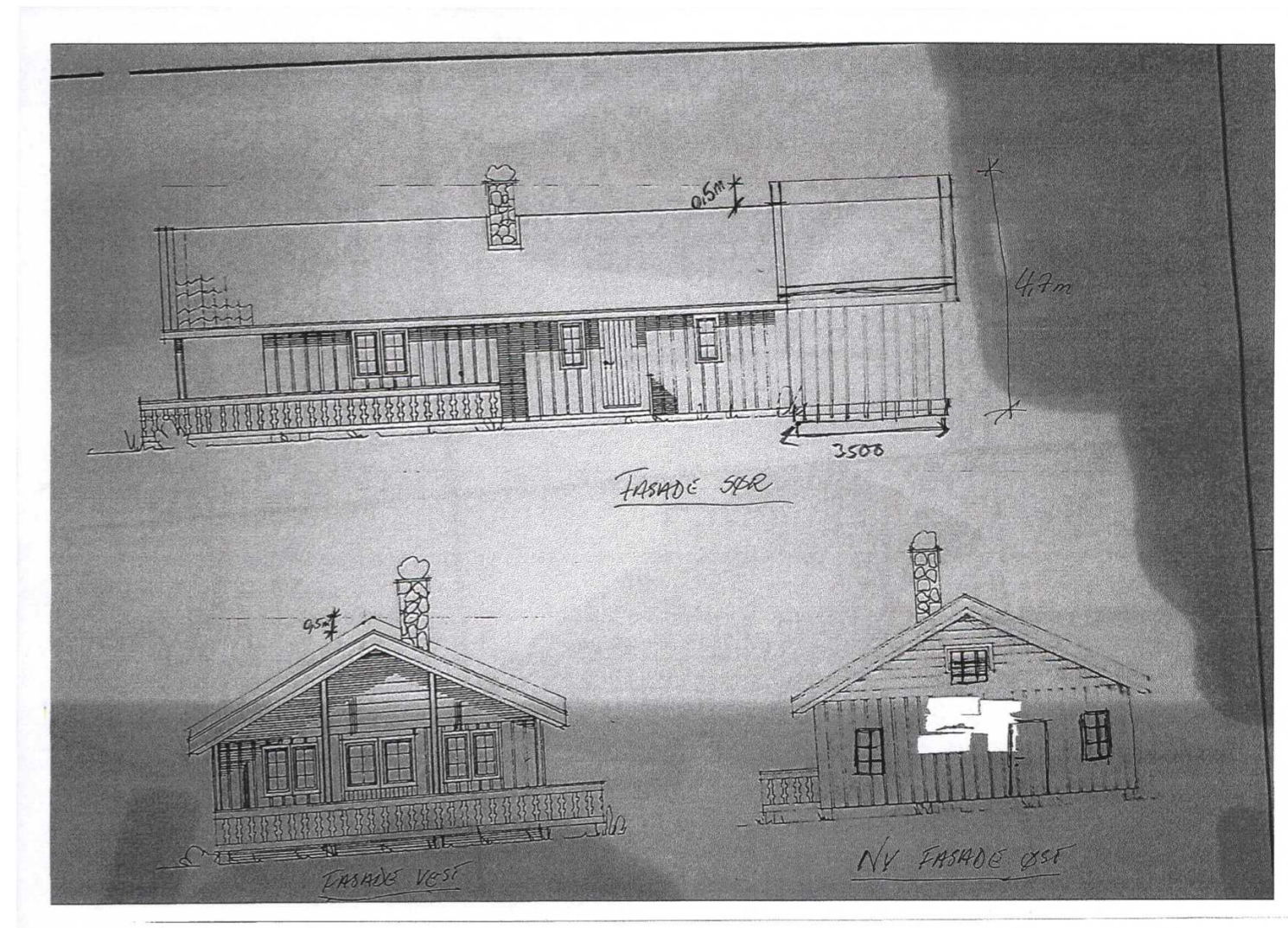
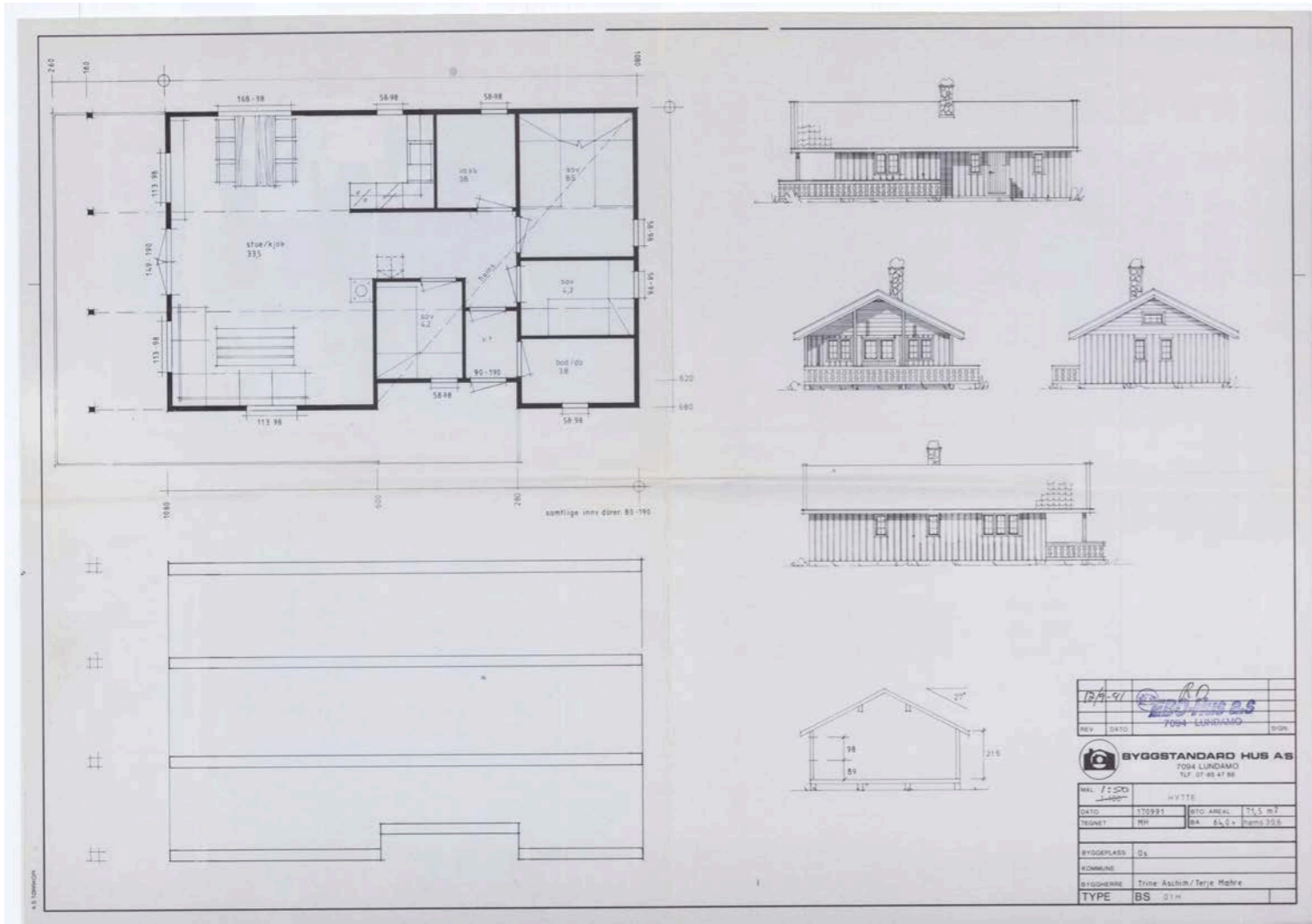
Dato: 19.02.2024

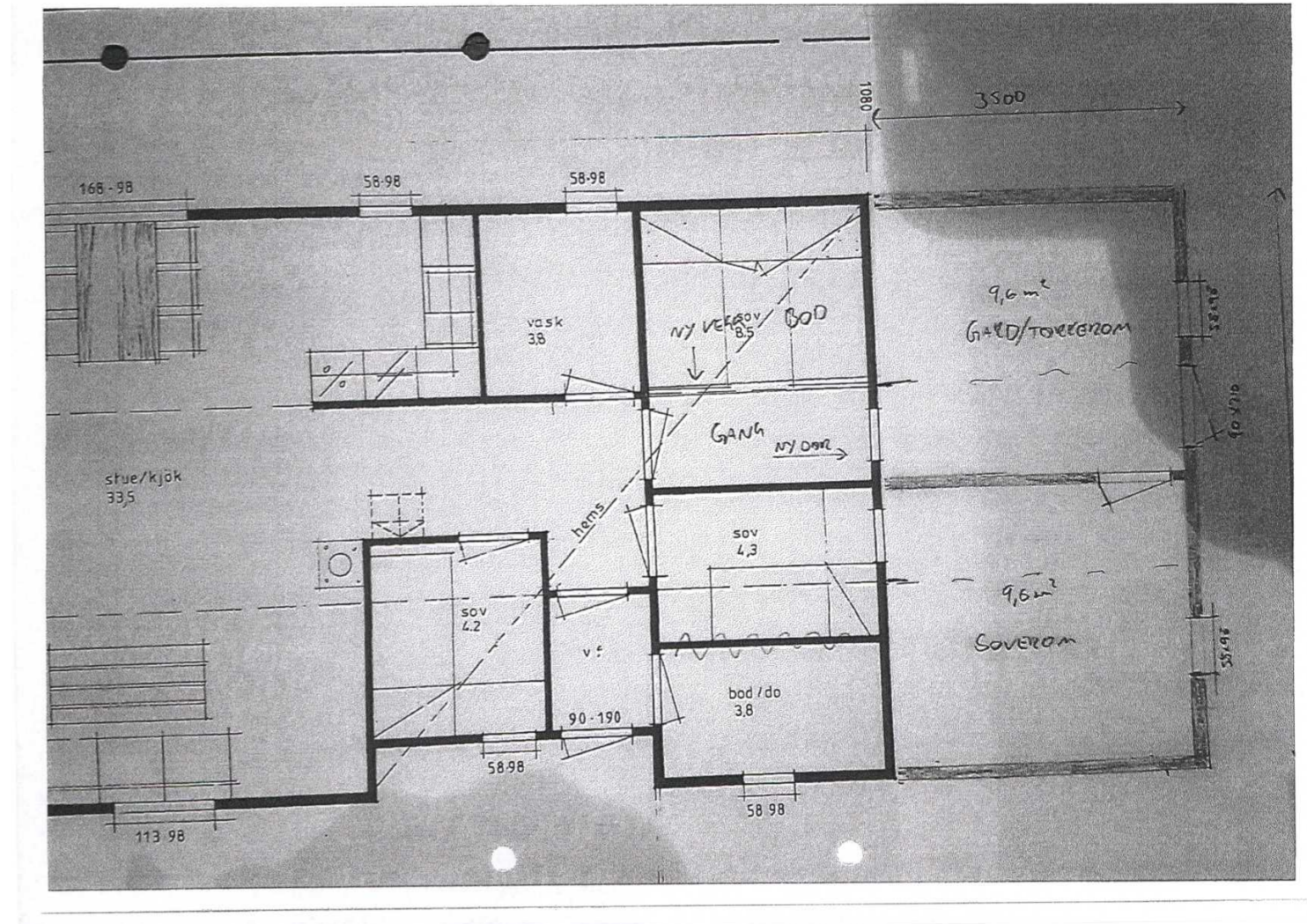
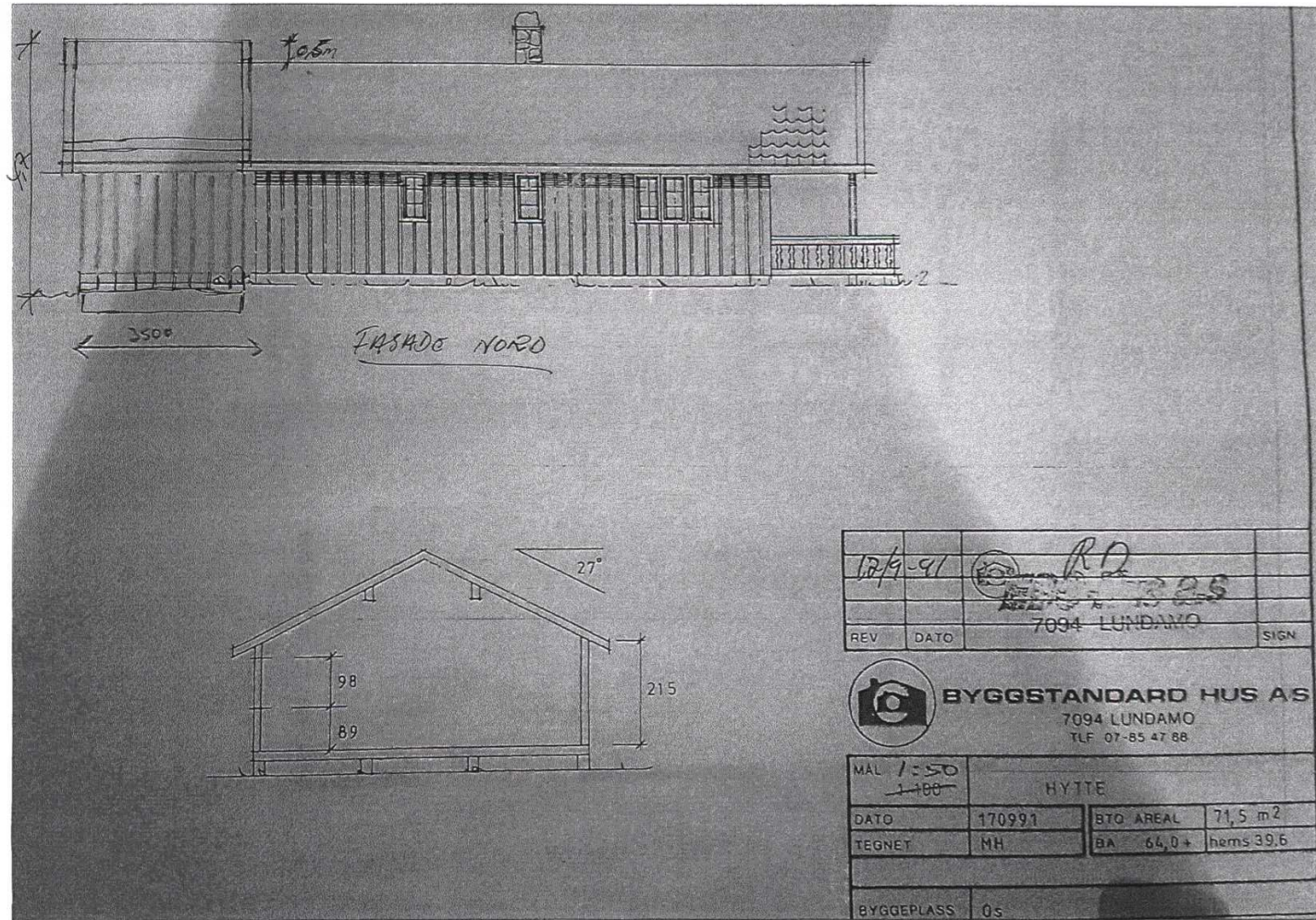
Målestokk: 1:2000

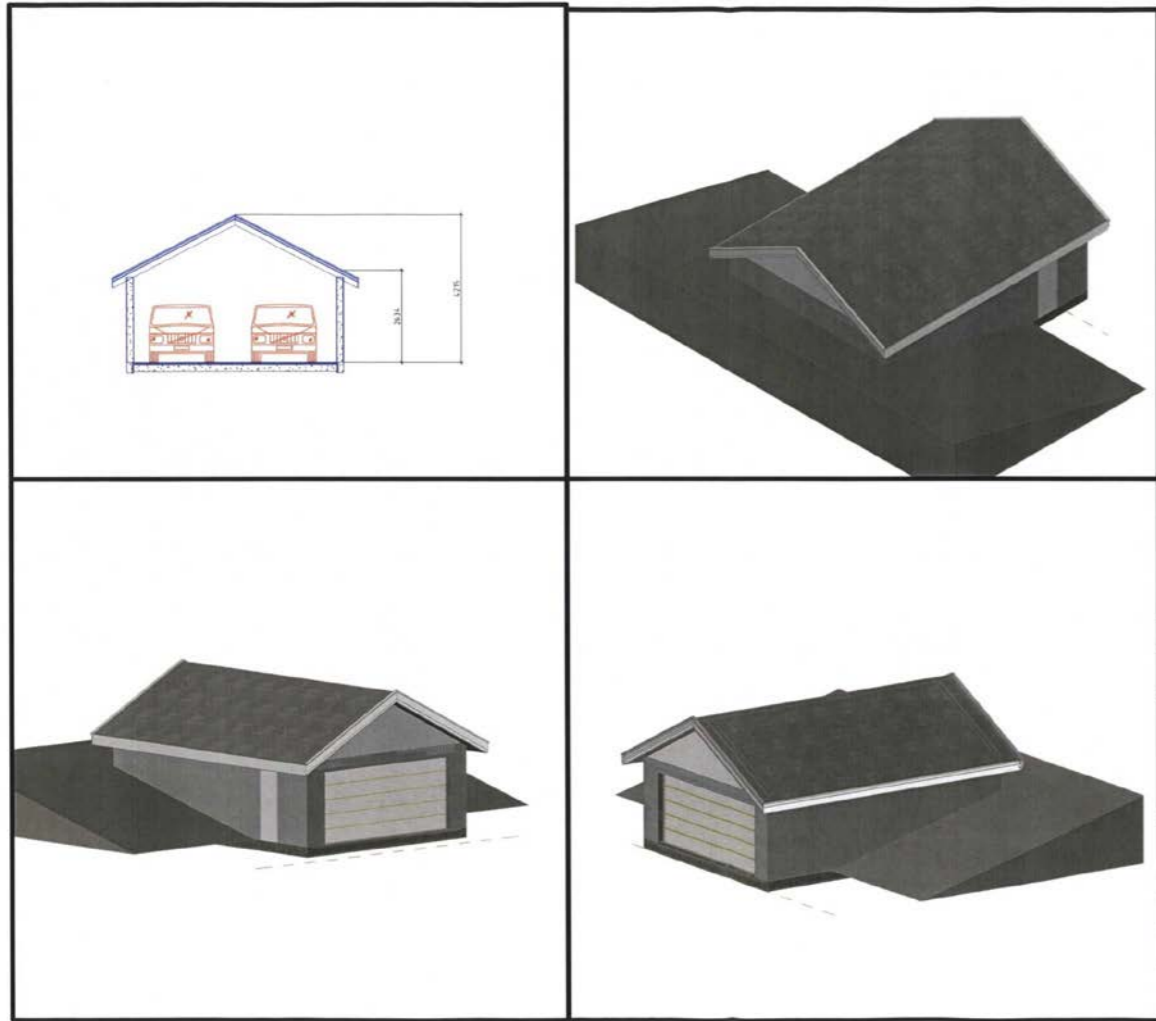
Koordinatsystem: UTM 32N



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





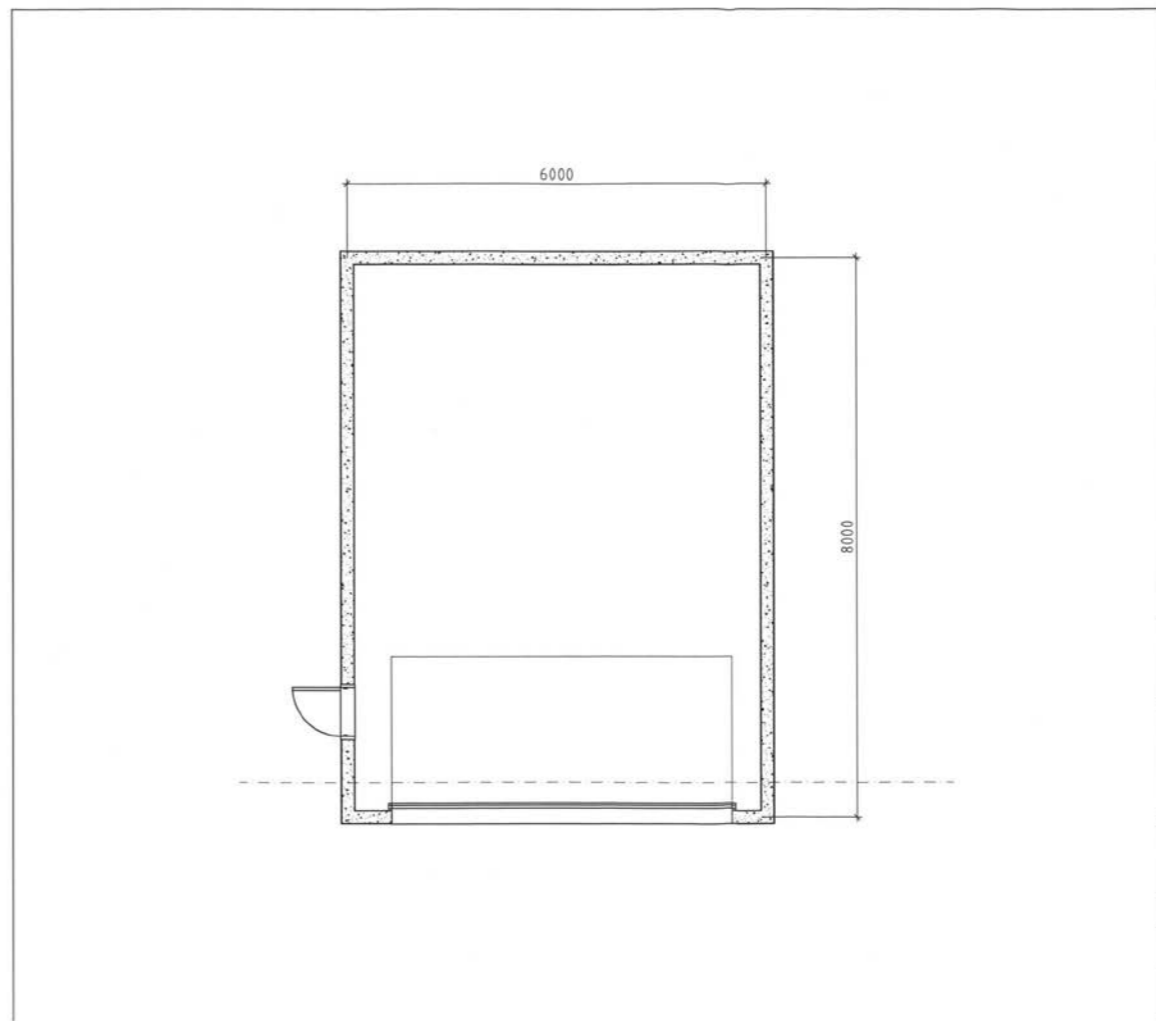


Solvang og Fredheim AS
Rådgivende ingeniører
Bruløypen 13, 2550 Os | Østfoldalen
Tlf. 62 49 76 01 - Fax 62 49 76 32
www.sfas.no - sfas@sfas.no

garasje

Tittel: **Arne Borren**

Tegn.	Kontr.	Sign.
		Svein Olo
Filenavn	Målestokk	Dato
	1:125	16.04.2008
Saksnr.	Tegn.nr.	Rev.
8161	B002	



Solvang og Fredheim AS
Rådgivende ingeniører
Bruløypen 13, 2550 Os | Østfoldalen
Tlf. 62 49 76 01 - Fax 62 49 76 32
www.sfas.no - sfas@sfas.no

garasje

Tittel: **Arne Borren**

Tegn.	Kontr.	Sign.
		Svein Olo
Filenavn	Målestokk	Dato
	1:50	15.04.2008
Saksnr.	Tegn.nr.	Rev.
8071	B001	

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR "HUMMELFJELL HYTTEGREN" FELT 1
 25.04.1988 OS KOMMUNE. ENDRET SIST 12.05.2005

- 1 Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankart er vist med reguleringsgrense. Området reguleres til følgende formål:
- Byggeområde for hytter
 - Landbruksområde – jordbruk/skogbruk
 - Trafikkområde
 - Friluftsområde
 - Fareområde – kraftledning
 - Fellesområde – felles parkering
- 2 Byggeområde for hytter
- a) I hvert byggeområde (A – I) kan det oppføre det antall hytter som er anmerket på plankartet.
Før utbygging påbegynnes skal det foreligge illustrasjonsplan for det enkelte byggeområde godkjent av bygningsrådet.
Illustrasjonsplanen skal vise endelig antall tomter, tomtenes avgrensning, atkomst, parkering, eksisterende og fremtidig vegetasjon, samt veiledende plassering av bebyggelse.
- b) Hyttene kan oppføres i en etasje med hems og med inntil 150 kvadratmeter brutto grunnflate. Gesimshøyden skal ikke overstige 3,8 meter over grunnmur og grunnmurs-høyden skal ikke overstige 80 cm. Mønehøyden skal ikke overstige 5,8 meter. Bygningene skal ha saltak med takvinkel mellom 21 og 28 grader. Tverrøste "oppstugu" kan tillates med maks gesimshøyde 4,7 meter og bredde 5 meter.
- c) Det tillates oppført uthus/garasje/anneks med maksimal størrelse 30 kvadratmeter, som skal være inkludert totalt brutto grunnflate pr. tomt. Plassering av uthus/garasje/anneks skal være vist på situasjonsplan som følger byggemelding for hytta selv om dette ikke bygges samtidig. Det vil kunne vises individuell behandling ved tunløsning.
- d) Ved behandling av byggemelding, skal bygningsrådet se til at bebyggelsen får en god form, materialbehandling og farge.
- e) Gjerder tillates ikke oppført rundt hyttene. Flaggstang bør ikke settes opp.
- 3 Landbruksområde
- a) I landbruksområde skal skog drives i overensstemmelse med lov om skogbruk og skogvern.
- 4 Trafikkområde
- a) Offentlige veier bygges med en kjørebanebredde på 5,5 meter.
b) Stigningen på veiene skal ikke overstige 1:8 (12,5%).
c) På hver tomt kan det anlegges oppstillingsplass for 2 biler. Dette skal vises på situasjonsplanen.

5. Friluftsområde.
- a) I friluftsområdene er det ikke tillatt å føre opp bygg eller anlegg som er til hinder for områdets bruk som friluftsområde. VA-tekniske anlegg kan anlegges i friluftsområdene.
6. Fareområde.
- a) I fareområde skal det oppføres kraftledning. Bebyggelse kan ikke oppføres nærmere senter kraftledning enn 8 m.
7. Fellesområde.
- a) Felles parkering er felles for tomtene i felt A-I
8. Andre bestemmelser.
- a) Det skal plasseres en transformatorstasjon i felt C og H.

Bestemmelsene er vedtatt av planutvalget i møte den 12. 5. 05, sak nr. 0046/05.....

Ordførers underskrift



Elvhøgdfaret 22

Høyde over havet

778 m



Offentlig transport

✈ Røros lufthavn	23 min
🚆 Os stasjon Linje R60	7 min 3.8 km
🚆 Os skole Linje 182, 896, 897	7 min 3.8 km
🚆 Os stasjon Linje 182, 896, 897	7 min 3.7 km

Avstand til byer

Røros	19 min
Trondheim	2 t 39 min

Ladepunkt for el-bil

🚗 NØK - Trollkroa, Os i Østerdalen	7 min
🚗 Extra Røros	18 min

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 678 m



Alpin

- Røros Alpinsenter Hummelfjell
- Avstand til nærmeste bakke: 100 m
- Skitrek i anlegget: 4



Aktiviteter

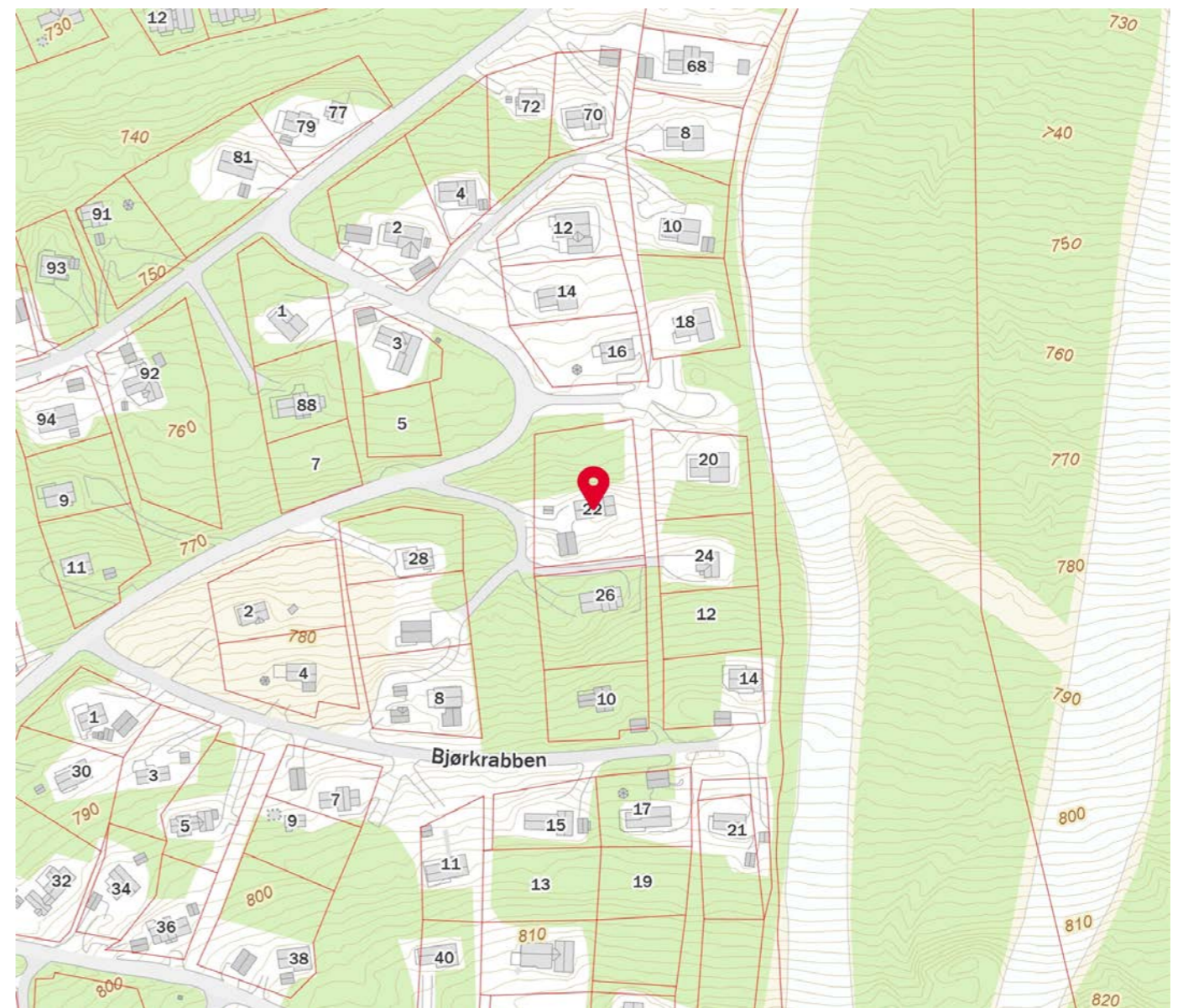
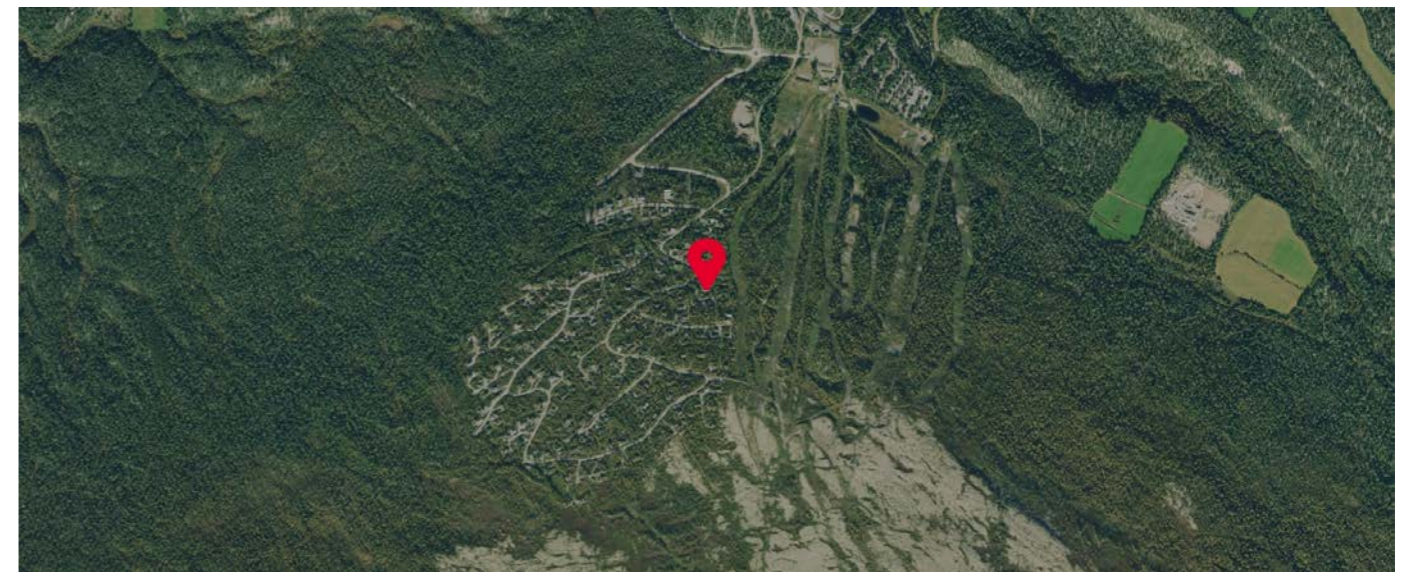
Os turridning	8 min
Stall Ardenner	17 min
Bowling 1 Røros	19 min
Stall Røros	20 min
Røros Golfklubb	23 min
Røros Husky Adventures	27 min

Sport

🏈 Sundmoen stadion Ballspill, fotball, friidrett	7 min 3.8 km
🏈 Os skole Aktivitetshall, ballspill	7 min 4 km
🏊 Aktiviteten Treningssenter	19 min
🏊 Røros Gym	18 min

Dagligvare

Spar Os Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	7 min 3.8 km
Joker Dalsbygda Post i butikk	15 min 11.8 km



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv i Fjellregionen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv i Fjellregionen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

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

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



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”

Retts skal være rett. For alle.



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

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

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

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

HELP
Retts skal være rett. For alle.

HELP
Retts 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 risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Elvhøgdfaret 22
2550 OS I ØSTERDALEN

Meglerforetak: Aktiv i Fjellregionen
Saksbehandler: Tommy Nyrud

Oppdragsnummer: 1705240011

Telefon: 984 05 032
E-post: tommy.nyrud@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: 12.03.2024

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