



aktiv.

Brendens hytteområde 24, 2428 SØRE OSEN

Svært trivelig, ivaretatt og pen hytte med 3 innredede soverom. Stor terrasse og unik, laftet gapahuk med bål plass.



Eiendomsmegler

Åste Christine Gjermunds

Mobil 941 78 482

E-post aste.gjermunds@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Elverum

Storgata 15, 2408 ELVERUM. TLF. 62 43 14 20

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 000 000,-
Omkostn.: Kr 26 240,-
Total ink omk.: Kr 1 026 240,-
Selger: Nils Johan Bråtane

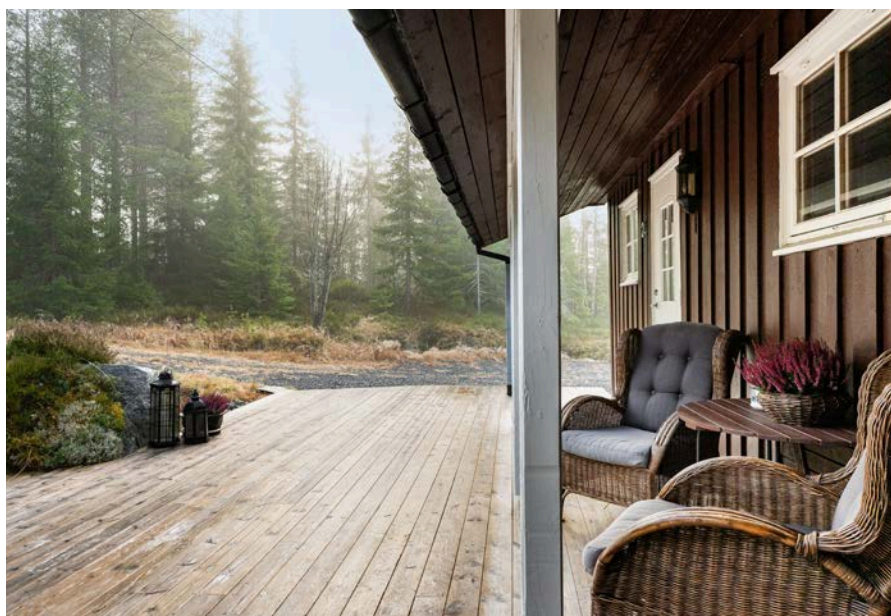
Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1982
BRA-i/BRA Total 67/69 kvm
Tomtstr.: 719.4 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 74, bnr. 111
Oppdragsnr.: 1211240442

Din nye fritidsbolig?

Velkommen til Søre Osen, og denne svært koselige og pent oppussede hytta i Brendens hytteområde 24!

Hytta består av entré, stue med lukket peis, flott kjøkken med vedkomfyr, 3 innredede soverom - hvorav to er godkjent, samt sanitærom med snurredo.

Eiendommen ligger skjermet og fint til, i en romslig lysning i skogen. Skiløypene som starter rett ved hytta, kan følges i variert skogsterreng i nærområdet eller opp i høyere terreng. Fra eiendommen og ned til selve Søre Osen/Osensjøen er det kun ca. 1 km. I Søre Osen finner du bl.a. fine områder med godt preparerte skiløyper, fin badeplass, lekeapparater, nærbutikk og drivstoffpumper. For den som er glad i jakt- og fiske byr området på mange muligheter. Det finnes også snøscooterled som går fra Søre Osen til både Tørberget og svenskegrensa.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	37
Egenerklæring	62
Nabolagsprofil	68
Budskjema	78

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 67 m²

BRA - e: 2 m²

BRA totalt: 69 m²

TBA: 61 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje: BRA-i: 67 m² Entré, kjøkken, stue, tre soverom og toalett-/sanitærrrom.

BRA-e: 2 m² Bod med utvendig adkomst i tilknytning til inngangsparti.

TBA fordelt på etasje

1. etasje: 61 m² Dels overbygd terrasse ved inngangsparti, og overbygd terrasse med utgang fra stue.

Ikke målbare arealer

Deler av arealet på soverom i nordøstre hjørnet er ikke målbar pga takhøyde under 190cm. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal).

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

719.4 m²

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 719,4 kvm. Tomten er opparbeidet med plen, gruset gårds plass og bål plass med gapahuk. Innslag av naturtomt.

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

Beliggenhet

Velkommen til Søre Osen og denne fine fritidseiendommen i Brendens hytteområde 24!

Hytta har en fin og skjermet beliggenhet i feltet og er omringet av frodig skog, der eiendommen ligger nærmest i en romslig lysning i skogen. Fra eiendommen er det kun ca. 1 km ned til selve Osensjøen. Søre Osen er et lite, men sjarmerende samfunn hvor du vil føle deg velkommen. Lokale arrangementer og sammenkomster gir en fin mulighet til å bli kjent med naboene og delta i den lokale kulturen. Det er kort vei til nærbutikk og drivstoffpumper.

For friluftsentusiaster er dette et ideelt sted. Området byr på fantastiske muligheter for fotturer, fiske, bading og bærplukking i sommerhalvåret. Osensjøen er viden kjent for sitt yrende sommer- og båtliv, og mange sokner hit for å nyte nettopp dette. Ved nordenden av sjøen ligger Osmundsand, som er en 1 km lang og svært ettertraktet sandstrand i sommerhalvåret. Søre Osen er også kjent for sitt flotte nettverk av sykkelstier, som passer både for nybegynnere og erfarne syklister. Vinteren er like flott med nydelige skiløyper og muligheter for isfiske og snøscooterkjøring. Skiløypene starter rett ovenfor hytta, og kan følges enten rundt Osensjøen og opp mot Flishøgda eller Raskiftet, eller østover mot Tørberget og Munksjøen. For å nyte naturen fra snøscooteret har leden påkjøringspunkt nede i Søre Osen. Leden kan følges til Tørberget eller til svenskegrensa. Hytta ligger også en kort kjøretur unna alpinanlegg på Furutangen. Fra hytta er det kun ca. 37 km til Trysilfjellet. Til Furutangen med alpinbakke er det ca. 35,5 km.

Her kan du virkelig nyte stillheten og den friske luften, langt fra byens støy og mas. Enten du liker å sitte ved den knitrede vedovnen med en god bok, nyte utsikten fra vterrassen eller om det er fart og morro med båt eller snøscooter, så kan dette være fritidseiendommen for deg. Hytta er godt utstyrt med fasiliteter, slik at du kan nyte naturen uten å gi avkall på komfort.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Eiendommen er bebygd med en fritidsbolig og en laftet gapahuk.

Bygningssakkyndig

E&K Takst AS v/ Magnus Karlstad

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er oppført i 1983 på grunnmurssøyler av leca med betongdragere, fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med trebjelkelag over kryprom. Yttervegger av trekonstruksjoner, utvendig kledd med stående trekledning. Etasjeskiller av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner, tekket med metallplater. Vinduer og balkongdør med karmen av tre, og to-lags glass.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av E&K Takst AS.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader -TG).

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

*Drenering: Grunnet plassering av terrasse kan terrengfallet på inngangssiden ikke kontrolleres. Vann fra yttertaket er ikke ledet vekk fra bygningen/grunnmuren i tilstrekkelig grad. Forholdet kan føre til økt fuktbelastning på grunnmuren og drens-systemet, og bør utbedres.

*Grunnmur og fundament: Søyelfundament og leca har skader/sprekker. Det ble registrert mangelfullt opplegg på søyler. I følge selger er det ikke bærende punkter som mangler opplegg. Deler av fundamenteringen fremstår ufagmessig utført.

*Krypkjeller: Det er ikke etablert noen fuktsperre i form av plast på bakken i kryprommet og det ble registrert noe oppfukning på grunnen. Det registreres svertesopp/ muggsopp i overflater.

Det registreres skjevhet i bjelkelaget som kan ha sammenheng med ufagmessig utførelse i krypkjelleren.

*Vinduer og dører: Det blir påvist sprekk i vindusglass på toalettrom og kittfalsen (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og stedvis løsnet. Karmen på eldre vinduer er værslitte og det er ikke montert beslag under vinduer.

*Yttervegger: Bordkledningen er avsluttet for nærme bakken med påfølgende fare for nedfukning og det registreres enkelte råteskader i kledningen. Vindskier er stedvis utsatt for råte. Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting. Det er ikke montert musesperre bak hjørnebord/i ytterhjørner. Forholdet kan medføre at gnagere kommer seg inn i boligen.

*Loft (konstruksjonsoppbygging): Det ble målt moderat/forhøyet fuktinnhold i taktro (piggmåling: 18,8 vektprosent). Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan for eksempel endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.

Stikkprøveprinsippet er benyttet i områder med tilkomstmulighet. Forholdet kan settes i sammenheng med lite lufting mellom taktro og takteking. Spor etter gnagere er observert. Gnagere kan føre til skader på bygningen. Omfanget er uvisst. Dampspærren ble kontrollert ved bruk av stikkprøveprinsippet på et tilfeldig område (isolasjonen ble løftet opp på tilfeldig plass), uten at det ble oppdaget tegn til avvik.

*Renner og nedløp: Det registreres stedvis korrosjon/rust i takrennekroker og det

registreres nedbøy/skjevheter i takrenner.

*Takkonstruksjon: Det kan ikke verifiseres at det er etablert tilstrekkelig lufting i/ved gesims. God lufting under tekkingen er viktig for å fjerne eventuell fukt og hindre snøsmelting som kan føre til isdannelser.

*Taktekking: Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger. Symptomer på slitasje og elde er registrert, selv om det ikke ble observert tegn på lekkasjer eller skader. Tekkingen har nådd en alder som gjør tettheten i tiden som kommer usikker.

*Etasjeskille og gulv på grunn: Det registreres skjevhet i stue, hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 18 mm.

*Ildsted/Skorstein: Peisovn er montert på egeninnsats, med den risiko dette innebærer. Det er etablert hylle over peisinnssats noe som medfører at brennbart materiale kommer nærmere enn 30 cm fra ildsted.

*Toalettrom : Gulvflater belagt med laminat. Malt panel på vegger. Panelbord i himling. Vegghengt servantinnredning med dører. Ovenpåliggende servant. Gulvstående snurredo. Dusjkabinett i hjørnet. TG:2: Selv om det er montert ett dusjkabinett på toalettrommet, så oppfyller ikke rommet kravet for våtrom, da det ikke er etablert sluk eller fuktsikring (membran) på vegg/gulv. Å bruke et rom uten sluk og membran som bad er risikabelt, selv med dusjkabinett. Kondens og damp fra dusjen kan trenge inn i vegger og gulv uten fuktsikring, og over tid føre til mugg og sopp. Uten sluk vil vannlekkasjer ikke ha noen vei å renne bort, noe som øker risikoen for fuktskader i konstruksjonen. Manglende membran og sluk kan også føre til problemer med forsikring ved eventuelle skader.

*Avløpsrør: Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan i enkelte tilfeller utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Avløpsanlegg er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå. Det observeres uisolerte avløpsrør i kryprom, noe som kan medføre at avløpsrørene fryser når temperaturen blir lav. Forholdet kan i verste fall føre til frostsprengning.

*Elektrisk: Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999. Det er hull/innføringer i inntak eller sikringssskap som ikke har nippelinntak eller er tettet med masse beregnet for formålet.

*Øvrig: Andre rom: Enkelte dørvidere på innerdører er vanskelig å lukke. Det registreres omfattende gliper i langsgående skjøter på heltregulv. Forholdet vil kunne ha komfortmessig betydning.

*Øvrig: Utvendig stikkledning, kloakktank og gråvannskum: Gråvannskum og glassfibertank med tilhørende ledning har ukjent alder/tilstand. Anbefalt brukstid kan

være passert. TG2 er valgt for å belyse risiko, selv om tegn til skader ikke er registrert.

*Øvrig: Laftet gapahuk: Det ble registrert fuktoppsug i bunnstokker på gapahuken.

*Øvrig: Radon : Det er ukjent om radonmåling er gjennomført i boligen.

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

*Utstyr på tak: Det er ikke etablert noen snøfanger på taket. Det er ikke etablert noen takstige. Anbefalte tiltak: Snøfanger bør etableres for god personsikkerhet.

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

For ytterligere/detaljerte beskrivelser av avvik, øvrige tilstandsgrader og bygningsteknisk utførelse, også ved eventuelle andre bygninger, se vedlagte tilstandsrapport avholdt 07.11.2024 av E&K Takst AS for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har utarbeidet en egenerklæring (vedlagt salgsoppgaven) som kjøper må gjøre seg kjent med før budgivning. Da eiendommen selges ved fullmektig uten kjennskap til eiendommen, er egenerklæringsskjemaet ikke utfylt. Det er i egenerklæringen bemerket følgende:

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: ikke innlagt vann

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Svar: Nei

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Nei

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

Svar: Nei

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: gråvann kum

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

Svar: Ja

Beskrivelse: satt i stål rør i pipe

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Hytte heiste seg vinters tid før drenering rundt hytte

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Egeninnsats

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)?

Svar: Ja

Beskrivelse: Egen innsats. Min far og jeg har bygd/restaurert hytte

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Egen innsats

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Bod delt og laget soverom.

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)?

Svar: Ja

Beskrivelse: Fri areal mellom hver tomt. Vann post 50m unna.

Tilleggs kommentar: Laftet Gapahuk 1994 Hytte bygd 1982

Innhold

Fritidsboligen er på et plan med følgende innhold:

Entré, kjøkken, stue, tre soverom - hvorav to er godkjent for varig opphold og sanitærrom med snurredo. Tilbygd bod med utvendig adkomst i tilknytning til inngangsparti.

Standard

Fritidsbolig - Byggeår: 1982. Vesentlige påkostet og oppgradert i de senere år.
Gapahuk - Byggeår 1994.

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

Innbo og løsøre

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

En del møbler og inventar kan medfølge etter nærmere avtale.

Hvitevarer

Integrerte hvitevarer på kjøkken som stekeovn, platetopp og kjøøl-/fryseskap medfølger.

Moderniseringer og påkostninger

Opplyst av selger:

2012 - 2014: Gjort om bod til soverom. Arbeidene er utført på egeninnsats.

2014: Montert kjøkkeninnredning. Innredningen ble kjøpt brukt. Arbeidene er utført på egeninnsats.

2015: Montert peis. Arbeidene er utført på egeninnsats.

2018 - 2024: Diverse malerarbeider utført ved egeninnsats.

2015: Skiftet vinduer i stue/kjøkken, samt ytterdør. Arbeidene er utført på egeninnsats.

Parkering

God plass til parkering på egen gårdsplass.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Diverse

Det foreligger ingen informasjon om utført feiing- og tilsyn i følge mottatte opplysninger fra Midt-Hedmark Brann- og Redningsvesen. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 2008, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. El-kontroll utføres vanligvis hvert 20. år - neste kontroll kan forventes i 2028.

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

Energi

Oppvarming

Hytta varmes opp med strøm og ved.

Peis med innsats i stue. Vedfyrt komfyr på kjøkken. Panelovner på sanitærrrom og et soverom.

Info strømforbruk

Det er ikke opplyst om faktisk strømforbruk.

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 2 464

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør i følge kommunens' årsprognose for 2024 ca. kr 2 424,- I disse inngår renovasjon for fritidsbolig og eiendomsskatt. Feie- og tilsynsgebyr faktureres direkte fra Midt-Hedmark brann- og feievesen, og er ikke med i de kommunale avgiftene da eiendommen ikke er blitt varslet om besøk for feiing/tilsyn i 2024. Ved varsel om feiing- og/eller tilsyn faktureres eier. Gebyr for dette er pr. 2024 kr. 1 494,-

Følgende satser for kommunale avgifter er opplyst som årsprognose for 2024:

* Renovasjon fritidsbolig: Kr 1 146,-

* Eiendomsskatt: Kr 1 318,-

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

I følge bygningssakkyndig er det en gråvannskum og en glassfibertank på eiendommen. Iht. mottatte opplysninger fra kommunen blir ikke eier fakturert for tømming.

Formuesverdi

Kr 84 375

Formuesverdi år

2022

Andre utgifter

Årlige kostnader utover kommunale avgifter:

- Hytteforeningsavgift, 3.000,- / år pr. salgsoppgavedato. Avgiften inkluderer veg, snøbrøyting av veg og gårdsplass, strøing av hovedveg, skraping av veg ved behov og vann.

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

Velforening

Pliktig hytteforeningsavgift er 3.000,- / år pr. 2024. Avgiften inkluderer veg, snøbrøyting av veg og gårdsplass, strøing av hovedveg, skraping av veg ved behov og vann.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 74, bruksnummer 111 i Trysil kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Dokumentnr: 1079906, 08.12.2014: Bruksrett - Rettighetshaver: Bråtane Jon Peder

Dokumentnr: 1079906, tinglyst 08.12.2014: Bruksrett: Rettighetshaver: Bråtane Eva Britta

Ovennevnte bruksretter slettes innen overtakelse finner sted.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble utstedt ferdigattest for "Nybygg hytte" i 1982.

Det foreligger ikke tegninger eller ferdigmelding på gapahuk. Det er usikkert hvorvidt

gapahuken er et søknadspliktig tiltak eller ikke.

Det er mottatt byggetegninger av fritidsboligen fra kommunen. I byggetegninger er nord-østre soverom definert som bod/disp.rom (boligens tilleggsdel). Det er ikke kjent med at det er søkt om bruksendring for nevnte areal/rom. . Rommet er derfor ikke godkjent for varig opphold (boligens hoveddel).

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

Kopi av byggetegninger kan fås tilsendt ved henvendelse til megler.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

01.07.1982.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har ikke innlagt vann. Vannpost er opplyst å være ca. 50 m fra eiendommen.

Eiendommen har avløp til gråvannskum og glassfibertank. Anlegget er av eldre dato, og det foreligger ingen dokumentasjon på det. Det er usikkert hvorvidt avløpsanlegget er et søknadspliktig tiltak.

Eiendommen har adkomst fra privat vei med felles vedlikeholdsansvar i form av årlig innbetaling til hytteforeningen, som dekker vedlikehold av vei og snøbrøyting av vei.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område avsatt til fritidsbebyggelse - nåværende (HB7502) iht. Kommuneplanens arealdel 2014-2025, trådt i kraft 18.02.2014.

Kopi av arealplankart og bestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

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 eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 000 000 (Prisantydning)

Omkostninger

25 000 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

26 240 (Omkostninger totalt)

41 340 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
44 140 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 026 240 (Totalpris. inkl. omkostninger)
1 041 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
1 044 140 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt fast provisjon på kr 49.000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), oppgjørshonorar (kr 6.250,-), visningshonorar (kr 2.500,- per stykk), markedspakke (kr 21.750,-) samt innhenting av opplysninger, grunnbok, tinglyste dokumenter og tinglysing av sikringsobligasjon (kr 15.500,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

Oppdragsansvarlig og ansvarlig megler

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

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

Salgsoppgavedato

13.11.2024

Velkommen!



Et hyggelig og dels overbyggt inngangsparti ønsker deg velkommen til hytta!



Fra overbygd inngangsparti kommer du inn i en entré med opphengsmuligheter for tøy. Entréen fører videre til sanitærrom, og kjøkkenet som ligger i åpen løsning med stuen.



Hytta har et flott og koselig kjøkken med profilerte fronter og heltre benkeplate. Integrert stekeovn, platetopp og kjøl-/fryseskap medfølger.



Kjøkkenet har naturlig plass til romslig spisegruppe like ved.





Kjøkkenet og stuen ligger i en åpen løsning, med naturlig avgrensning ved den vedfyrte komfyren og peisen. Et sosialt rom som gjør at man kan holde kontakten med venner eller familie mens man lager mat.



I stuen er det en flott peis med innsats, som sørger for god varme på de kalde dagene.



Stuen som er i vinkel, har god plass til sofa eller sittegruppe. Det ble i perioden 2018 - 2024 utført flere overflateoppgraderinger, og hytta har en gjennomgående og fin fremtoning med sine lune fargevalg.

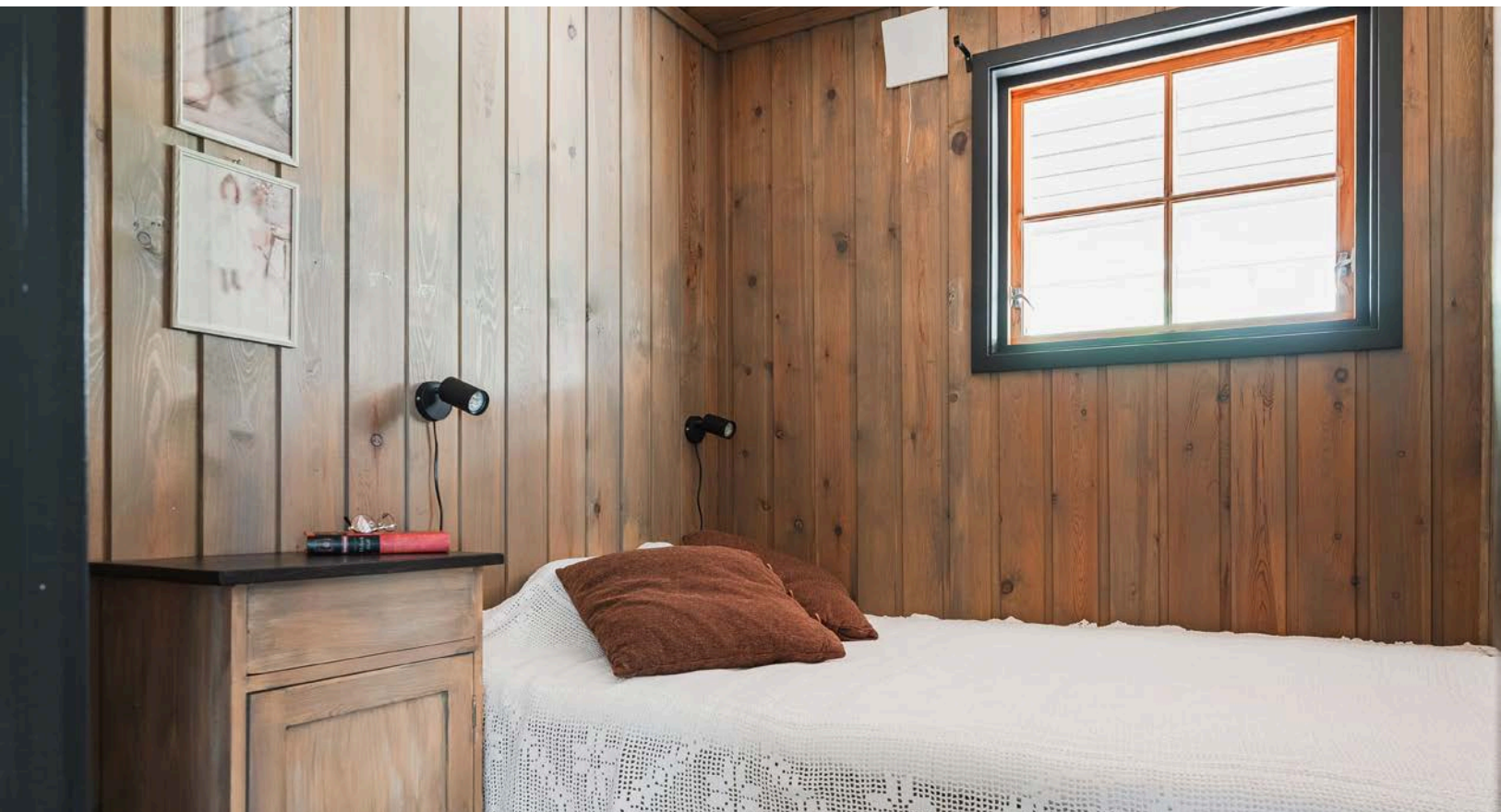




Den innerste delen av stuen kan f.eks. innredes med en gjesteseng eller benyttes som tv-krok. Herfra er det utgang til den overbygde terrassen.



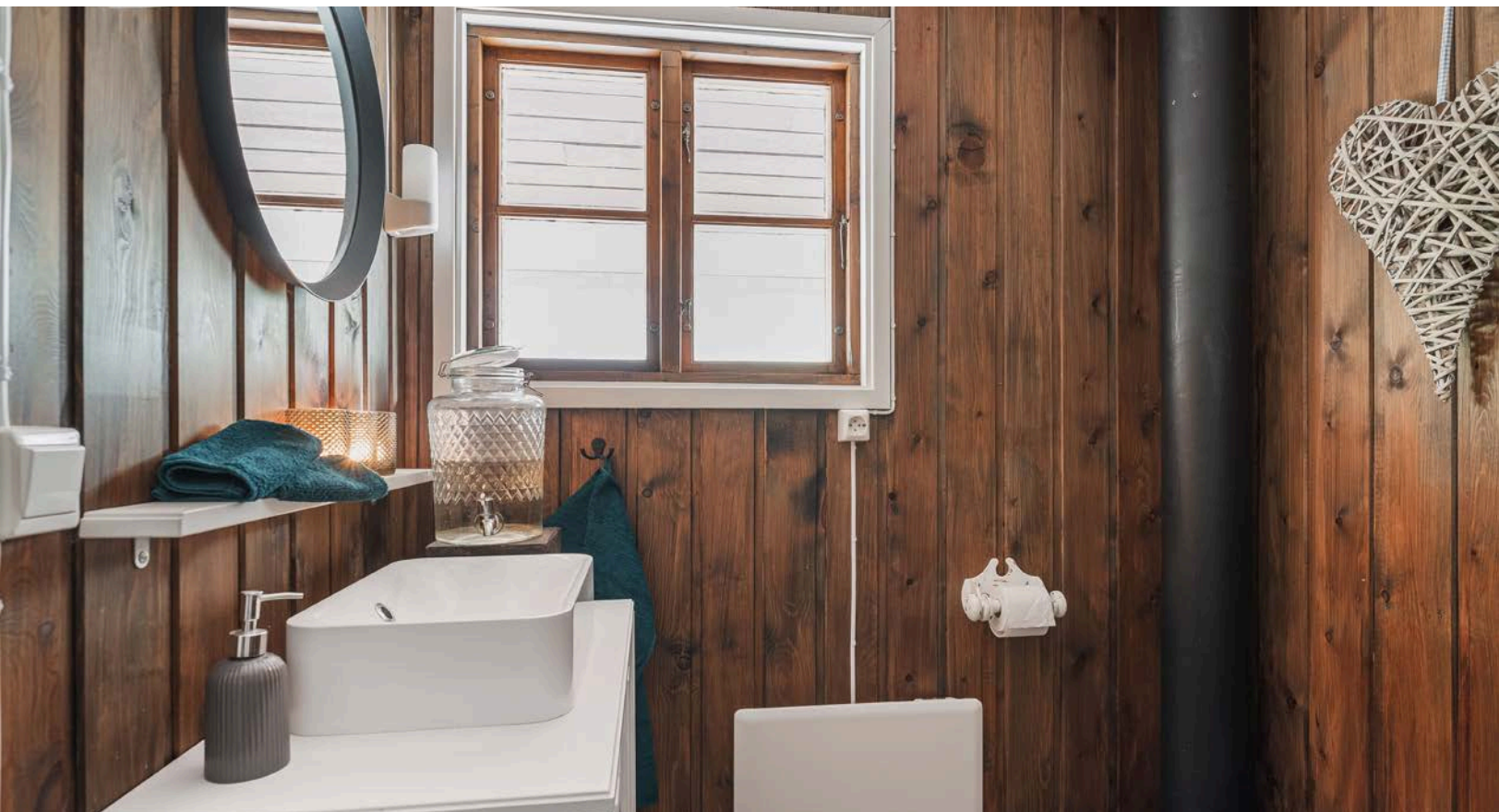
Det tredje soverommet, var opprinnelig en bod med utvendig adkomst. Rommet er av god størrelse, og er pusset opp i senere tid. Det gjøres oppmerksom på at rommet ikke er godkjent for varig opphold.



Et av de to soverommene som ligger med adkomst fra stuen. Rommet er oppusset nylig og har fine fargevalg.



Det andre soverommet rett ved stuen er også nylig pusset opp, og har fine farger og detaljer.



Via entréen kommer man inn til sanitærommet som er innredet med servant på skap, dusjkabinett og snurredo. Rommet varmes opp med panelovn.



Som hytta forøvrig er også dette rommet pusset opp i tråd med øvrige fargevalg.





Hytta har en trivelig og overbygd terrasse ved stuen, som innbyr til kos og hygge.



På eiendommen står det oppført en flott, laftet gapahuk med bål plass. Gapahuken ble i følge selger oppført i 1994, og er et unikt og pent tilskudd til eiendommen.



Et nydelig sted å nyte frisk luft og utekos, enten du vil sitte ute og gjøre opp varme mens regnet pisker eller under stjernehimmelen vinterstid. Mulighetene er mange!







Flott vinterstemning i upåklagelig vær. Legg merke til snømengden. Selgers eget bilde.



Magisk kveldsstemning med levende lys. Selgers eget bilde.



Plattingen ved inngangspariet på hytta er av god størrelse, og ved den ene enden er det etablert svært praktisk lagringsplass som skjuler seg bak skyvedør.



Er du på jakt etter en særdeles trivelig og gjennomført hytte med kort vei til fine fasiliteter året rundt, kan dette være hytta du er på jakt etter!



Denne trivelige fritidseiendommen har en fin og skjermet beliggenhet og er omringet av frodig skog, der eiendommen ligger nærmest i en romslig lysning i skogen. Fra eiendommen er det kun ca. 1 km ned til selve Osensjøen og grenda Søre Osen.



Hytta som ble oppført i 1982, består av entré, stue med lukket peis, flott kjøkken med vedkomfyr, 3 innredede soverom - hvorav to er godkjent, samt sanitærom med snurredo.

Vedlegg

Brendens hytteområde 24 2428 SØRE OSEN

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig

Byggeår: 1983

BRA: 69 m²

BRA-i: 67 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

5

TG-2

18

TG-3

1

TG-IU

0

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/24773>

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

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.

Det er ikke etablert noen takstige.

Anbefalte tiltak

Snøfanger bør etableres for god personsikkerhet.

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Grunnet plassering av terrasse kan terrengfallet på inngangssiden ikke kontrolleres.

Vann fra yttertaket er ikke ledet vekk fra bygningen/grunnmuren i tilstrekkelig grad. Forholdet kan føre til økt fuktbelastning på grunnmuren og drencsystemet, og bør utbedres.

Anbefalte tiltak

Det anbefales tiltak for å lede overflatevann bort fra bygningen.

Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Søylefundament og leca har skader/sprekker. Det ble registrert mangelfullt opplegg på søyler. I følge selger er det ikke bærende punkter som mangler opplegg. Deler av fundamenteringen fremstår ufagmessig utført.

Anbefalte tiltak

Videre undersøkelser anbefales. Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.

Krypkjeller

Oppsummering

Det er ikke etablert noen fuktspørre i form av plast på bakken i kryprommet og det ble registrert noe oppfukting på grunnen.

Det registreres svertesopp/ muggsopp i overflater.

Det registreres skjevheter i bjelkelaget som kan ha sammenheng med ufagmessig utførelse i krypkjelleren.

Anbefalte tiltak

Basert på alle ovennevnte opplysninger bør bygningsdelen holdes under oppsikt slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

Vinduer og dører

Oppsummering

Det blir påvist sprekk i vindusglass på toalettrom og kittfalsler (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og stedvis løst.

Karmer på eldre vinduer er værslitte og det er ikke montert beslag under vinduer.

Anbefalte tiltak

Punkterte glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energioekonomisk synspunkt. Det anbefales å etablere beslag under vinduer og utbedre uttørket kittfalsler.

Yttervegger

Oppsummering

Bordkledningen er avsluttet for nærme bakken med påfølgende fare for nedfuktning og det registreres enkelte råteskader i kledningen. Vindskier er stedvis utsatt for råte. Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting. Det er ikke montert musesperre bak hjørnebord/i ytterhjørner. Forholdet kan medføre at gnagere kommer seg inn i boligen.

Anbefalte tiltak

Råteskadet trekledning bør skiftes ut og det bør i den sammenheng foretas en kontroll av konstruksjonen. Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen og samtidig etablere musetetting bak kledning på ytterhjørner.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det ble målt moderat/forhøyet fuktinnhold i taktro (piggmåling: 18,8 vektprosent). Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan for eksempel endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Stikkprøveprinsippet er benyttet i områder med tilkomstmulighet. Forholdet kan settes i sammenheng med lite lufting mellom taktro og takteking.

Spor etter gnagere er observert. Gnagere kan føre til skader på bygningen. Omfanget er uvisst.

Dampsperran ble kontrollert ved bruk av stikkprøveprinsippet på et tilfeldig område (isolasjonen ble løftet opp på tilfeldig plass), uten at det ble oppdaget tegn til avvik.

Anbefalte tiltak

Videre undersøkelser av fagkyndig for å kartlegge omfang og inntreksveier anbefales.

Lufting/ventilering mellom taktro og takteking bør forbedres.

Renner og nedløp

Oppsummering

Det registreres stedvis korrosjon/rust i takrennekroker og det registreres nedbøy/skjevheter i takrenner.

Anbefalte tiltak

Utskifting av takrenner anbefales.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Det kan ikke verifiseres at det er etablert tilstrekkelig lufting i/ved gesims. God lufting under tekkingen er viktig for å fjerne eventuell fukt og hindre snøsmelting som kan føre til isdannelse.

Anbefalte tiltak

Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering på loft og isdannelse på taket.

Taktekking

Oppsummering

Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger.

Symptomer på slitasje og elde er registrert, selv om det ikke ble observert tegn på lekkasjer eller skader. Tekkingen har nådd en alder som gjør tettheten i tiden som kommer usikker.

Anbefalte tiltak

Basert på ovennevnte forhold anbefales jevnlig ettersyn slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det registreres skjevhet i stue, hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 18 mm

Anbefalte tiltak

Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Det vurderes at det ikke er behov for umiddelbare tiltak, men ved eventuell legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, bør avretting påregnes.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Peisovn er montert på egeninnsats, med den risiko dette innebærer.

Det er etablert hylle over peisinnatts noe som medfører at brennbart materiale kommer nærmere enn 30 ca fra ildsted.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i at peisovn er montert på egeninnsats og andre påviste avvik anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.

Toalettrom

Oppsummering

Gulvflater belagt med laminat. Malt panel på vegger. Panelbord i himling. Vegghengt servantinredning med dører. Ovenpåliggende servant. Gulvstående snurredo. Dusjkabinett i hjørnet.

TG:2

Selv om det er montert ett dusjkabinett på toalettrommet, så oppfyller ikke rommet kravet for våtrom, da det ikke er etablert sluk eller fuktsikring (membran) på vegg/gulv. Å bruke et rom uten sluk og membran som bad er risikabelt, selv med dusjkabinett. Kondens og damp fra dusjen kan trenge inn i vegger og gulv uten fuktsikring, og over tid føre til mugg og sopp. Uten sluk vil vannlekkasjer ikke ha noen vei å renne bort, noe som øker risikoen for fuktskader i konstruksjonen. Manglende membran og sluk kan også føre til problemer med forsikring ved eventuelle skader.

Anbefalte tiltak

Det bør unngås bruk av dusj på toalettrommet for å forhindre mulige skader på rommet.

Avløpsrør

Oppsummering

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan i enkelte tilfeller utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Avløpsanlegg er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Det observeres uisolerte avløpsrør i kryprom, noe som kan medføre at avløpsrørene fryser når temperaturen blir lav. Forholdet kan i verste fall føre til frostsprengning.

Anbefalte tiltak

Tiltak kan bli nødvendig. Forholdet bør holdes under oppsikt.

Elektrisk

Oppsummering

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eiltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Det er hull/innføringer i inntak eller sikringsskap som ikke har nippelinnføringer eller er tettet med masse beregnet for formålet.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Øvrig: Andre rom

Oppsummering

Enkelte dørvridere på innerdører er vanskelig å lukke.

Det registreres omfattende gliper i langsgående skjøter på heltregulv. Forholdet vil kunne ha komfortmessig betydning.

Anbefalte tiltak

Tiltak vurderes ikke til å være nødvendig, men forholdet bør holdes under oppsikt for å kartlegge eventuell negativ utvikling.

Øvrig: Utvendig stikkledning kjoakktank og gråvannskum

Oppsummering

Gråvannskum og glassfibertank med tilhørende ledning har ukjent alder/tilstand. Anbefalt brukstid kan være passert. TG2 er valgt for å belyse risiko, selv om tegn til skader ikke er registrert.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser med f.eks kamerainspeksjon anbefales.

Øvrig: Laftet gapahuk

Oppsummering

Det ble registrert fuktoppsug i bunnstokker på gapahuken.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å gjøre tiltak for å sikre bunnstokker mot fukt. Forholdet vurderes ikke å være tidskritisk.

Øvrig: Radon

Oppsummering

Det er ukjent om radonmåling er gjennomført i boligen.

Anbefalte tiltak

For å kartlegge de faktiske forholdene bør det gjennomføres radonmåling.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det gjøres spesielt oppmerksom på at det ikke er søkt om/godkjent etablering av soverom i eksisterende bod og det er heller ikke tatt stilling til om dette lar seg gjøre. Rommet er av den grunn ikke godkjent til varig opphold. Arealene er medtatt i rapporten etter bruken på befaringsdagen.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
1.11.2024

Rapportdato
7.11.2024

Hjemmelshavere

Navn: Nils Johan Bråtane

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Nei

Egenerklæringsskjema er ikke mottatt.

Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: Magnus Karlstad
Firma: E&K Takst AS
Adresse: Ole Kjernets veg 18, 2409
Elverum

Telefon: 40021977
Epost: Magnus@ek-takst.no



Om bygnings sakkyndig:

Utdannet tømrer, ingeniør og takstingeniør. Over 10 års erfaring innen byggebransjen og takstbransjen, med arbeid som tømrer, prosjektleder og takstingeniør.

Informasjon om boligen

Adresse: Brendens hytteområde 24, 2428 Søre osen

Kommunenr: 3421 Gårdsnr: 74 Bruksnr: 111 Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:
Byggeår: 1983 - Byggeår er hentet fra Propcloud.no.
Boligtype: Fritidsbolig

Generell beskrivelse av boligen:

Fritidsbolig beliggende i Brendens hytteområde 24 i Trysil kommune.

Fritidsbolig oppført i 1983. Grunnmurssøyler av leca med betongdragere. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med trebjelkelag over kryprom. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med stående trekledning. Etasjeskiller av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er utvendig tekktet med metallplater. Vinduer og balkongdør med karmen av tre, og to-lags glass.

TOMT

Eiet naturtomt (719 m2 iht. PropCloud.no) opparbeidet med gruset innkjørsel og terrasse på terrenget.

PARKERING

Biloppstillingsplass på privat tomt.

VEI/VANN/AVLØP

Adkomst til boligen/eiendommen via privat veg.

Fritidsboligen har privat stikkledning (avløp) tilknyttet privat gråvannskum.

Fritidsboligen er ikke tilknyttet vann.

ETASJE/ROMOVERSIKT

Fritidsbolig over 1 etasje (samt kaldtloft) bestående av stue, kjøkken, entre, toalettrom og tre soverom.

EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Gulv: Laminat og heltregulv.

Vegg: Malt panel og veggplater.

Himling: Panel og malt panel.

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming med panelovner og folievarme i entre.
Peisovn med glassdør i stue og lukket vedovn på kjøkken.

VENTILASJON

Naturlig ventilasjon med ventiler i vegg.

SLOKKEUTSTYR OG RØYKVARSLER

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2012 til 2014	Gjort om bod til soverom. Arbeidene er utført på egeninnsats.	Nei
2014	Montert kjøkkeninnredning. Innredningen ble kjøpt brukt. Arbeidene er utført på egeninnsats.	Nei
2015	Montert peis. Arbeidene er utført på egeninnsats.	Nei
2018 til 2024	Diverse malerarbeider utført ved egeninnsats.	Nei
2015	Skiftet vinduer i stue/kjøkken, samt ytterdør. Arbeidene er utført på egeninnsats.	Nei

5. Arealinformasjon

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

Bygning: Fritidsbolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	69	67	2	0	61
Totalt m²	69	67	2	0	61

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
1. etasje	71	69	2
Totalt m²	71	69	2

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	67	67	0	Stue, kjøkken, entre, toalettrom og tre soverom.	
Totalt m²	67	67	0		

Kommentar til arealberegning

Deler av arealet på soverom i nordøstre hjørnet er ikke målbar pga takhøyde under 190cm. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal).

Fritidsboligen har en tilknyttet utvendig bod oppmålt til 2 m2.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Bilde viser bortledning av takvann.

Type grunnmur? Åpen fundamentering/pilarer

Boligen har åpen fundamentering med blokker/søyler av lecastein.

Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)? Ikke kontrollerbart

Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull? Ja

Oppsummering av drenering

TG-2

Grunnet plassering av terrasse kan terrengfallet på inngangssiden ikke kontrolleres.

Vann fra yttertaket er ikke ledet vekk fra bygningen/grunnmuren i tilstrekkelig grad. Forholdet kan føre til økt fuktbelastning på grunnmuren og drencsystemet, og bør utbedres.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales tiltak for å lede overflatevann bort fra bygningen.

Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

6.2 Grunnmur og fundament



Bilde viser del av grunnmur.

Type Fundament/Grunnmur Ringmur, Søyler/pilarer (åpen fundamentering)

Boligen har i hovedsak åpen fundamentering med søyler/blokker av leca. Enkelte steder med grunnmur i leca.

Type byggegrunn Ukjent byggegrunn

Byggegrunnens oppbygning er ukjent.

Er det påvist sprekker/riss eller skader? Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-2

Søylefundament og leca har skader/sprekker. Det ble registrert mangelfullt opplegg på søyler. I følge selger er det ikke bærende punkter som mangler opplegg. Deler av fundamenteringen fremstår ufagmessig utført.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Videre undersøkelser anbefales. Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.



Bilde viser søylefundamentering og krypkrom.

6.3 Krypkjeller



Bilde viser fuktmåling i kryprom.

Beskrivelse

Kryprom under fritidsboligen. Adkomst via luke i mur.

Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller? Ja

Er det synlig fukt eller vann i kryprommet? Ja

Er det synlig sopp/råteskader? Ja

Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen? Ja

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren? Nei

Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet

Målingen viser et fuktinnhold opp i mot faren for en skadeutvikling i form av sopp-/råteskader. Piggmåling: 19,5 vektprosent.

Oppsummering av krypkjeller

TG-2

Det er ikke etablert noen fuktsperre i form av plast på bakken i kryprommet og det ble registrert noe oppfukting på grunnen.

Det registreres svartesopp/ muggsopp i overflater.

Det registreres skjevheter i bjelkelaget som kan ha sammenheng med ufagmessig utførelse i krypkjelleren.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Basert på alle ovennevnte opplysninger bør bygningsdelen holdes under oppsikt slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

6.4 Balkong, terrasse, platting: Nordvendt terrasse



Bilde viser nordvendt terrasse.

Type	Terrasse
Utgang fra stue til nordvendt terrasse på 17 m ² . Terrasse i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Gulvflater belagt med malte liggende bjelker som terrassebord.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
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?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-1	

6.5 Balkong, terrasse, platting: Østvendt terrasse



Bilde viser østvendt terrasse.

Type	Terrasse
Utgang fra entre til østvendt terrasse på 44 m ² . Terrasse i trekonstruksjoner. Terrassen har utebelysning og utvendig stikkontakt. Gulvflater belagt med terrassebord.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
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?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-1	

6.6 Vinduer og dører



Bilde viser sprukne kittfalsler.

Beskrivelse

Boligen har entrédør med glassfelter. Vinduer med karmen av tre, og to-lags glass. Balkongdør med karm av tre, og to-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Se tiltaksliste.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Ja

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?

Ja

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Det blir påvist sprekk i vindusglass på toalettrom og kittfalsler (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og stedvis løst.

Karmen på eldre vinduer er værslitte og det er ikke montert beslag under vinduer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Punkterte glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energiøkonomisk synspunkt. Det anbefales å etablere beslag under vinduer og utbedre uttørket kittfalsler.

6.7 Yttervegger



Bilde viser råteskadet kledning.

Type fasade

Stående kledning

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner, utvendig kledd med stående trekledning.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

Er det påvist skjelheter/riss/sprekker/setninger?

Nei

Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?

Ja

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?

Ja

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?

Ja

Oppsummering av yttervegger

TG-2

Bordkledningen er avsluttet for nærme bakken med påfølgende fare for nedfukning og det registreres enkelte råteskader i kledningen. Vindskier er stedvis utsatt for råte. Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting. Det er ikke montert musesperre bak hjørnebord/i ytterhjørner. Forholdet kan medføre at gnagere kommer seg inn i boligen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Råteskadet trekledning bør skiftes ut og det bør i den sammenheng foretas en kontroll av konstruksjonen. Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen og samtidig etablere musetetting bak kledning på ytterhjørner.

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Bilde viser loft sett fra luke.

Type loft	Kaldtloft
Uinnredet kaldtloft. Adkomst via luke. Synlige trebjelker og isolasjon (mineralull) mot underliggende etasje. Synlige taksperrer. Lufteventiler i gavlvegg. Lufting i åpent raft.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
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-2

Det ble målt moderat/forhøyet fuktinnhold i taktro (piggmåling: 18,8 vektprosent). Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan for eksempel endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Stikkprøveprinsippet er benyttet i områder med tilkomstmulighet. Forholdet kan settes i sammenheng med lite lufting mellom taktro og takteking.

Spor etter gnagere er observert. Gnagere kan føre til skader på bygningen. Omfanget er uvisst.

Dampsperran ble kontrollert ved bruk av stikkprøveprinsippet på et tilfeldig område (isolasjonen ble løftet opp på tilfeldig plass), uten at det ble oppdaget tegn til avvik.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Videre undersøkelser av fagkyndig for å kartlegge omfang og inntreksveier anbefales.

Lufting/ventilering mellom taktro og takteking bør forbedres.

6.9 Renner og nedløp



Bilde viser takrennekrok og takrenne.

Type	Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
Det registreres stedvis korrosjon/rust i takrennekroker og det registreres nedbøy/skjevheter i takrenner.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utskifting av takrenner anbefales.	

6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Yttertak av saltakskonstruksjon.	
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?	Ja
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-2
Det kan ikke verifiseres at det er etablert tilstrekkelig lufting i/ved gesims. God lufting under tekkingen er viktig for å fjerne eventuell fukt og hindre snøsmelting som kan føre til isdannelse.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering på loft og isdannelse på taket.	

6.11 Taktekking



Bilde viser redusert lufting under takteking.

Type tekking	Lakkerte stålplater
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Taket er i følge selger skiftet i 1992.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av takteking	
TG-2	
Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger.	
Symptomer på slitasje og elde er registrert, selv om det ikke ble observert tegn på lekkasjer eller skader. Tekkingen har nådd en alder som gjør tettheten i tiden som kommer usikker.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Basert på ovennevnte forhold anbefales jevnlig ettersyn slik at tiltak kan iverksettes ved behov.	

6.12 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Ja
Oppsummering av utstyr på tak	
TG-3	
Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.	
Det er ikke etablert noen takstige.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Snøfanger bør etableres for god personsikkerhet.	
Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn



Bilde viser måling av etasjeskiller.

Type Trebjelkelag

Etasjeskille er et trebjelkelag.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv? Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-2

Det registreres skjevhet i stue, hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 18 mm

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Det vurderes at det ikke er behov for umiddelbare tiltak, men ved eventuell legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, bør avretting påregnes.

6.14 Ildsted/Skorstein



Bilde viser ovn på kjøkken.

Type pipe Element

Elementpipe fra byggeår.

Er det montert ildsted? Ja

Type ildsted Peis

Peisovn i stue.
Vedfyrt komfyr på kjøkken.

Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd? Nei

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? Nei

Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak? Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein

TG-2

Peisovn er montert på egeninnsats, med den risiko dette innebærer.

Det er etablert hylle over peisinnsetts noe som medfører at brennbart materiale kommer nærmere enn 30 ca fra ildsted.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i at peisovn er montert på egeninnsats og andre påviste avvik anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.

6.15 Kjøkken



Bilde viser rørplegg under oppvaskkum.



Bilde viser kjøkken.

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin? Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? Nei

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Åpen kjøkkenløsning. Innredningen er fra ukjent årstall, men ble montert i 2014 i følge selger. Innredning med profilerte fronter. Benkeplate av tre. Nedfelt oppvaskkum. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Integrrert stekeovn, platetopp og kjøleskap med fryser. Synlige avløpsrør av plast. Gulvflater belagt med heltre furugulv. Vegg- og himlingsflater i malt panel og panel.

Avtrekk

Type avtrekk Mekanisk

Ventilator i overskap.

Er det registrert avvik på avtrekk? Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? Ja

Det gjøres spesielt oppmerksom på at det ikke er søkt om/godkjent etablering av soverom i eksisterende bod og det er heller ikke tatt stilling til om dette lar seg gjøre. Rommet er av den grunn ikke godkjent til varig opphold. Arealene er medtatt i rapporten etter bruken på befaringsdagen.

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

Det er fremlagt ferdigattest datert 04.10.1993.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? Nei

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? Nei

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? Nei

6.17 Toalettrom



Bilde viser toalettrom.

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Nei

Oppsummering av toalettrom

TG-2

Gulvfletter belagt med laminat. Malt panel på vegger. Panelbord i himling. Vegghengt servanttinnredning med dører. Ovenpåliggende servant. Gulvstående snurredo. Dusjkabinett i hjørnet.

TG:2

Selv om det er montert ett dusjkabinett på toalettrommet, så oppfyller ikke rommet kravet for våtrom, da det ikke er etablert sluk eller fuktsikring (membran) på vegg/gulv. Å bruke et rom uten sluk og membran som bad er risikabelt, selv med dusjkabinett. Kondens og damp fra dusjen kan trenge inn i vegger og gulv uten fuktsikring, og over tid føre til mugg og sopp. Uten sluk vil vannlekkasjer ikke ha noen vei å renne bort, noe som øker risikoen for fuktskader i konstruksjonen. Manglende membran og sluk kan også føre til problemer med forsikring ved eventuelle skader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør unngås bruk av dusj på toalettrommet for å forhindre mulige skader på rommet.

6.18 Avløpsrør



Bilde viser uisolerte avløpsrør og tank til toalett.

Type avløpsrør	Plast
Synlige avløpsrør i plast.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ja
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør

TG-2

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan i enkelte tilfeller utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Avløpsanlegg er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Det observeres uisolerte avløpsrør i kryprom, noe som kan medføre at avløpsrørene fryser når temperaturen blir lav. Forholdet kan i verste fall føre til frostsprengning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tiltak kan bli nødvendig. Forholdet bør holdes under oppsikt.

6.19 Elektrisk



Bilde viser sikringskap.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Skrusikringer
Sikringskap med skrusikringer plassert entre. Fritidsboligen har i hovedsak åpent elektrisk anlegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler tilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette?	Ja
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

TG-2

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale øtilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den foreklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Det er hull/innføringer i inntak eller sikringskap som ikke har nippelinnføringer eller er tettet med masse beregnet for formålet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

6.20 Ventilasjon



Bilde viser klaffventil i stue.

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg. Tidvis avtrekk fra avtrekksvifte på snurredo.

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

6.21 Øvrig: Andre rom



Bilde viser sprekker i langsgående skjøter på gulv.

Beskrivelse

Gulvflater av laminat og heltre furugulv. Folievarme i gulv i entre. Veggflater av malt panel og veggplater. Himlingsflater av panel og malt panel. Profilerte innerdører.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Enkelte dørvridere på innerdører er vanskelig å lukke.

Det registreres omfattende gliper i langsgående skjøter på heltregulv. Forholdet vil kunne ha komfortmessig betydning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tiltak vurderes ikke til å være nødvendig, men forholdet bør holdes under oppsikt for å kartlegge eventuell negativ utvikling.

6.22 Øvrig: Utvendig stikkledning kloakktank og gråvannskum

Beskrivelse

Utvendig gråvannskum med tilhørende ledninger har ukjent alder og tilstand.

Glassfiber kloakktank i kryprom har ukjent alder.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Gråvannskum og glassfibertank med tilhørende ledning har ukjent alder/tilstand. Anbefalt brukstid kan være passert. TG2 er valgt for å belyse risiko, selv om tegn til skader ikke er registrert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterligere undersøkelser med f.eks kamerainspeksjon anbefales.

6.23 Øvrig: Laftet gapahuk



Bilde viser gapahuk.

Beskrivelse

Laftet gapahuk med torvtak og etablert bål plass på tomten.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Det ble registrert fukttoppsug i bunnstokker på gapahuken.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å gjøre tiltak for å sikre bunnstokker mot fukt. Forholdet vurderes ikke å være tidskrittisk.

6.24 Øvrig: Radon

Tegnforklaring

Radon - aktsomhet

Aktsomhetsgrad

- Særlig høy
- Høy
- Moderat til lav
- Usikker



Bilde viser kartutsnitt av radonkart.

Beskrivelse

Boligen ligger i ett område med moderat til lav aktsomhetsgrad. Informasjon er innhentet fra NGU radonkart.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Det er ukjent om radonmåling er gjennomført i boligen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å kartlegge de faktiske forholdene bør det gjennomføres radonmåling.

6.25 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Vannledninger

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.31 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.32 Våtrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Elverum	
Oppdragsnr.	
1211240442	
Selger 1 navn	
Nils Johan Bråtane	
Gateadresse	
Brendens hytteområde 24	
Poststed	Postnr
SØRE OSEN	2428
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	2015
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	9
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Gjensidig
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1211240442

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: NJB

1

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	ikke innlagt vann

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	gråvann kum

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse	satt i stål rør i pipe
-------------	------------------------

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

Nei Ja

Beskrivelse	Hytte heiste seg vinters tid før drenering rundt hytte
-------------	--

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

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

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

Nei Ja

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

Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse	Egen innsats. Min far og jeg har bygd/restaurert hytte
-------------	--

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Egen innsats

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse	Bod delt og laget soverom.
-------------	----------------------------

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Beskrivelse	Fri areal mellom hver tomt. Vann post 50m unna.
-------------	---

Document reference: 1211240442

Tilleggs kommentar

Laftet Gapahuk 1994 Hytte bygd 1982

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1211240442

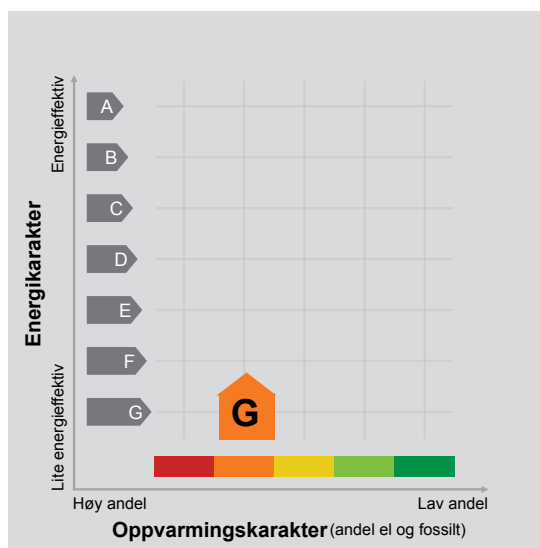
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Nils Johan Bråtane	05c0dc061701d0fcba25db4 a9b46bf93bcfa84aa	29.10.2024 19:18:08 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1211240442

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

ENERGIATTEST

Adresse	Brendens hytteområde 24
Postnummer	2428
Sted	SØRE OSEN
Kommunenavn	Trysil
Gårdsnummer	74
Bruksnummer	111
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	154181407
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-47915
Dato	07.11.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Nabolagsprofil

Brendens hytteområde 24

Høyde over havet

493 m



Offentlig transport

✈ Oslo Gardermoen	1 t 43 min	🚗
🚌 Vestre Trysil skole Linje 833, 838	14 min	🚶 1.1 km
🚌 Sjøenden Linje 831, 833	19 min	🚶 1.5 km

Avstand til byer

Elverum	36 min	🚗
Hamar	1 t 3 min	🚗
Oslo	2 t 17 min	🚗

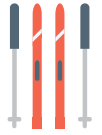
Ladepunkt for el-bil

🚗 Joker Osen	31 min	🚗
--------------	--------	---

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 34 m
- 55 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Skistar Trysil
- Kjøretid: 33 min
- Skitrek i anlegget: 30



Aktiviteter

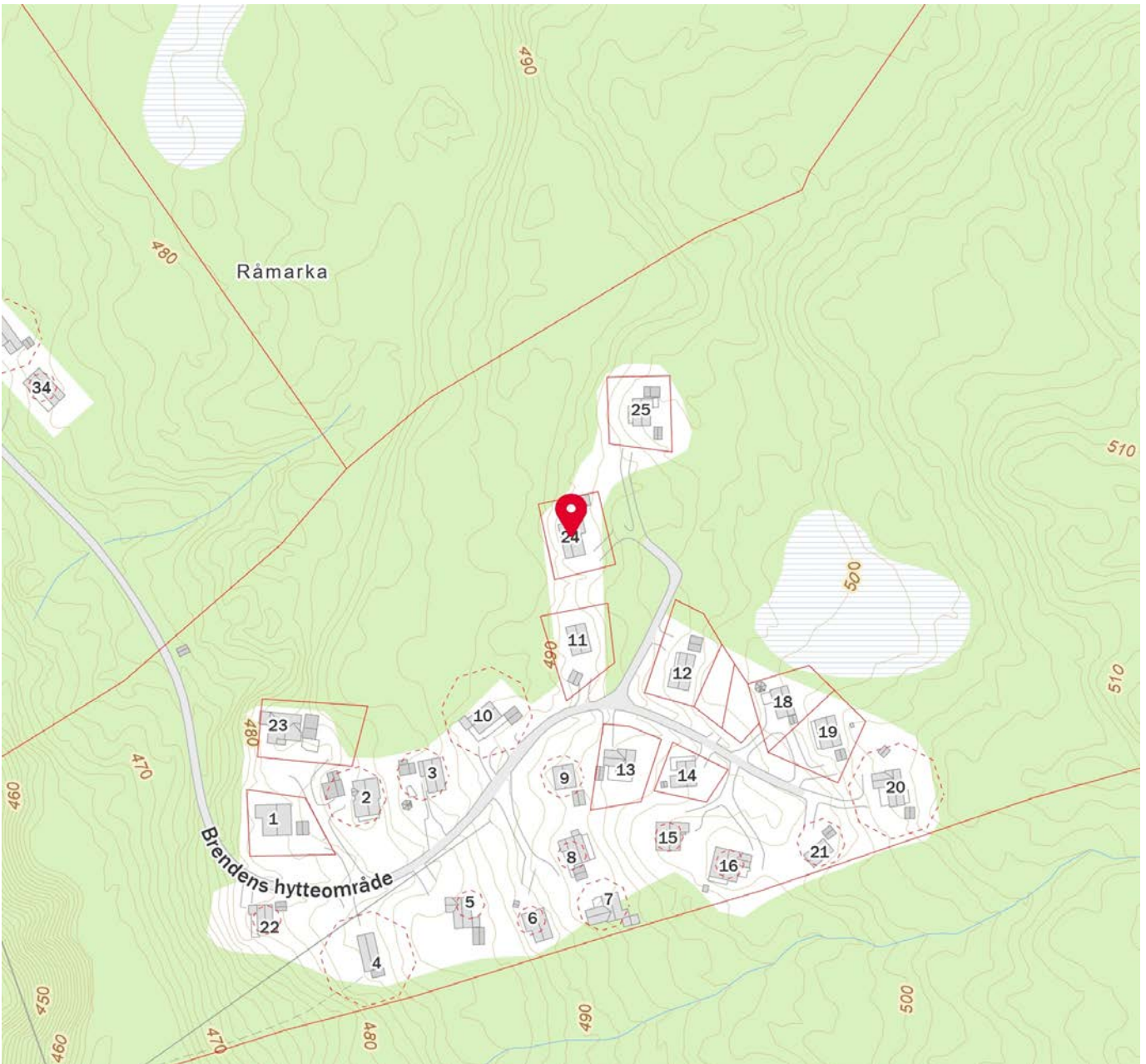
Playa Sjøenden	14 min	🚶
Vestre Trysil Snøscooterklubb	8 min	🚗

Sport

⚽ Vestre Trysil skole Aktivitetshall	13 min	🚶 1.1 km
⚽ Søre Osen fotballbane Fotball	20 min	🚶 1.6 km
🏊 Huset treningssenter	27 min	🚗

Dagligvare

Matkroken Søre Osen/Tanken Søre Osen Post i butikk, PostNord	19 min	🚶 1.5 km
---	--------	-------------



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. 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 eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

- 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.

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



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

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

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

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


Retts skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

 **HELP**
Rettt skal være rett. For alle.



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

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

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

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

aktiv. +  SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Brendens hytteområde 24
2428 SØRE OSEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Åste Christine Gjermunds

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre