



aktiv.

Vestre Blekmyrmoen 5, 2460 OSEN

**Arealeffektiv, koselig og moderne
hytte på ett plan - Kun ca 700m fra
alpinbakken - Skiløyper rett ved -
Stor terrasse**



Eiendomsmegler

Inger Anne Stene

Mobil 924 08 140

E-post inger.anne.stene@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Elverum

Storgata 15, 2405 ELVERUM. TLF. 62 43 14 20

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 890 000,-
Omkostn.: Kr 121 390,-
Total ink omk.: Kr 3 011 390,-
Selger: A&B Holding Group AS

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 2012
BRA/P-rom: 111/95 m²
Tomtstr.: 1387.6 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 36, bnr. 311
Oppdragsnr.: 1211230466

Din nye familiehytte?

Drømmer du om ny hytte til jul bør du absolutt ta en titt på denne koselige og velfungerende hytta som ligger fint til på nedre Furutangen.

Hytta er på ei flate og har en smart planløsning som gjør at den føles større enn sine areal. Her er det bl.a. åpen og romslig stue/spisestue/kjøkkenløsning med enkel adkomst til wc-rom, samt egen soveromsavdeling med 3 gode soverom og flislagt hovedbad.

Tomten ligger fint og skjermet til innerst i en blindvei og har kun ca 700 m opp til Mattisstua og alpinanlegget. Oppkjørte skiløyper som tar deg ut i et stort nettverk helt opp til snaufjellet finner du like ved eiendommen. Stor og solrik terrasse og tilrettelagt uteområde ved inngangsparti

Merk deg dette:

- * Moderne og helhetlig
- * Behagelig atmosfære
- * Smart planløsning
- * Stor terrasse
- * 3 soverom
- * Bad og separat toalettrom
- * Skjermet men sentralt
- * Langrennsløype rett ved og kort vei til alpinbakken



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	18
Tilstandsrapport	35
Egenerklæring	54
Nabolagsprofil	59
Energimerking	61
Budskjema	69

Om eiendommen

Om hytta

Areal

P-rom: 95 m²

BRA: 111 m²

BTA: 115 m²

Arealbeskrivelse

Hytte:

Bruksareal: 1. etasje: 102 kvm

Primærrom: 1. etasje: 95 kvm Entré, stue/ kjøkken, tre soverom, toalettrom og bad.

Sekundærrom: 1. etasje: 7 kvm Bod/ teknisk rom.

Uthus:

Bruksareal: 1. etasje: 9 kvm

Sekundærrom: 1. etasje: 9 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 1.387,6 kvm.

Hyttetomten har en fin beliggenhet innerst i en blindvei og har enkel adkomst til skianlegget og Mattisstua. Tomten er tilnærmet flat og har gruset innkjøring og gårdsplass. Øvrig tomt med naturlig vegetasjon for området bestående av lyng, mose, busker og trær. Det er tilrettelagt en koselig uteplass nær inngangspartiet som er hellebelagt. Fint for grilling/bålpannekos. I tillegg er det en stor terrasse som er delvis overbygd på baksiden av hytta. Her ute er det god plass for flere sittegrupper - både lunt og luftig. Terrassen har fint utsyn mot nærområder og gløtt til Osensjøen.

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

Hytteeiendommen har en fin beliggenhet på nedre del av Furutangen hytteområde, ca. 535 moh. Tomten ligger innerst i en blindvei og har noe utsikt mot nærområdene.

Fra eiendommen er det kun ca. 700 meter bort til alpinbakken med 2 skitrek og 5 nedfarter som er tilpasset for familier med barn i alle aldre. Her er det også en egen snowboardløype, samt barnebakke for de aller minste. Når temperaturen tillater det er det skøyteis i ballbingen.

Furutangen er kjent for sine velpreparerte og flotte langrennsløyper som strekker seg i et nettverk på ca. 90 km. Hytta ligger rett ved skiløypene som strekker seg i skogsområdene rundt hyttefeltet og opp til snaufjell og Blikufjell i nord. Furutangen har lysløype på ca. 5,5 km med spennende høydeprofil. Lysløypa har belysning til kl. 22.30 i sesong. Her kan du benytte både klassisk spor eller skøytespor. Langrennsløypene er ypperlig for både tur og trening og er tilrettelagt for skiglede for både små og store. I enden av alpinbakken finner du populære Mattisstua som har kafe med matservering og andre sosiale aktiviteter for hele familien gjennom hele året. I tillegg har Spiseriet oppe enkelte dager ilt året. Lørdager i skisesongen er det åpent i Sportsbaren på Mattisstua med sport på storskjerm.

Sommer:

Furutangen på sommerhalvåret er et eldorado for deg som liker uteaktiviteter. Her kan du sykle, gå fjellturer, spasere på grusveier eller benytte deg av vannaktiviteter som kanopadling, kajakk eller SUP ved Nordre Osa som renner stille langs Bjørkeveien og ut i Osensjøen.

Osensjøen er kjent for sin fantastiske sandstrand og omtales som Innlandets riviera. Stranda yrer av liv på sommerstid og innbyr til bading og kos i sola. Osensjøen strekker seg over 30 km og her er det tillatelse til å benytte motorbåt. Ellers er det flere småvann og koselige områder for rekreasjon både langs Osensjøen og langs Nordre Osa. Er du glad i fjellturer er det mange muligheter i kort radius fra hytteområdet. En populær og flott familietur er opp til Blikkfjell med vidstrakt utsikt. I tillegg er det populært å ta turen til Granåstjennet som ligger ovenfor hytta - her er det en trivelig gapahuk hvor du kan grille og hygge deg med familie og venner. Ved Mattisstua er det lekeplass, ballbinge, minigolf og en populær diskolf med 24 hullsbane.

I Nordre Osen finner du en innholdsrik Jokerbutikk med utvidet åpningstid.

Jokerbutikken tilbyr både matvarer og utsalg av diverse utstyr til tur og hytte. I tillegg er det apotek- og post her. Du kan også bestille vin fra vinmonopolet som kan hentes på Jokerbutikken. Like ved butikken finner du også Osen Landhandleri som er verdt et besøk. Her er det bla. interiørartikler, maling smykker, garn og mulighet for å kjøpe is.

Hytta ligger ca. 40 minutters kjøring fra Trysilfjellet som har Norges største alpinanlegg. Trysil satser også stort på sykling med populære Gullia og stier/ sykkeltrase rundt Trysilfjellet. Er du golfentusiast så har både Trysil og Rena populære golfanlegg med 18- hulls baner.

Av avstander kan det nevnes:

Ca. 8 km til Nordre Osen

Ca. 42 km. til Trysilfjellet

Ca. 44 km. til Rena

Ca. 71 km. til Elverum

Ca. 172 km. til Jessheim

Ca. 212 km til Oslo

Bygningssakkyndig

Byggmester Sondre Lillebo AS;

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fritidsbolig oppført på grunnmur av ringmurselementer og støpt plate av betong mot grunn. Støpte fundamenter av betong under søyler og under terrasser. Etasjeskille virket stabilt på befaringsdagen.

Største retningsavvik per rom ble påvist i stue/ kjøkken, og ble målt til 9 mm avvik.

Yttervegger av bindingsverk, utvendig kledd med stående villmarkspanel. Det ble påvist luftespalte bak ytterkledningen med musetetting. Saltak av trekonstruksjoner, tekket med torv. Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av Byggmester Sondre Lillebo AS.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader -TG). For denne eiendommen er det gitt tilstandsgrad TG 2 (avvik som kan kreve tiltak) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

* Innvendig loft: Det er påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker. Loftet fremstår som tørt og ventilert på befaringsdagen. Det ble påvist noe sverte- og muggsopp på taktro og på takkonstruksjon. På befaringsdagen ble det ikke påvist skadelige høye fuktverdier på takkonstruksjon eller i taktro ved stikkprøver. Loftet ventileres kun via ventiler i gavlvegger, da isolasjonen på loftet er lagt tett imot taktro ved raft. Hjemmelshaver opplyser at ventileringen av loftet ble utbedret med ventiler i gavlvegger, etter at det ble avdekket muggsopp på taktro for ca. 3-4 år siden. Hjemmelshaver opplyser at tilstanden har vært stabil etter utbedring. Det anbefales at tilstanden overvåkes.

TG2 settes på bakgrunn av påvist sverte- og muggsopp på taktro og takkonstruksjon.

* Bad - overflater vegger og himling: Det er vindu i våtsonen til dusjen uten fremlagt dokumentert utførelse. Vinduet er skjermet mot direkte vannpåkjenning ved dusjing bak dusjvegg. Det kunne ikke påvises skader på den synlige delen av vinduet.

TG2 settes på bakgrunn av vindu i våtsonen til dusjen.

* Bad - overflate gulv: Overflaten fremstår som i god stand, uten påviste skader på befaringdagen. Våtromsgulvet har for lite fall mot sluk utenfor dusjsonen for å tilfredsstillende forskriftskravet på oppføringstidspunktet. En eventuell lekkasje fra toalett eller servant, vil nødvendigvis ikke ledes til sluk. Fallforhold på gulv inne i dusjsonen vurderes som tilfredsstillende.

TG2 settes på bakgrunn av manglende fall mot sluk utenfor dusjsonen.

* WC og innvendige vann- og avløpsrør: Vannrør: Det ble ikke påvist utettheter eller lekkasjer på befaringstidspunktet. Stoppekran er funksjonstestet og fungerte på befaringstidspunktet. Stoppekran er ikke merket. Eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør systemet, føres ut på gulvet i bod/ teknisk rom. Det kunne ikke påvises membran i område der vannrør kommer opp av gulvet, og en eventuell lekkasje vil kunne belaste gulvet på en negativ måte da det ikke er membran rundt rørene. Det anbefales at løsningen utbedres. Vanntrykk er testet i kjøkken og på bad, og opplevdes tilfredsstillende på befaringdagen.

Avløpsrør: Det ble ikke påvist utettheter eller lekkasjer på befaringstidspunktet.

Stakeluke ble ikke lokalisert. Lufting av avløp gjøres via vakuumentil bod/ teknisk rom. På befaringdagen var det noe lukt fra avløpssystemet inne i fritidsboligen. Eier opplyser at dette forekommer når det er langt imellom hver gang fritidsboligen blir brukt. Det anbefales at dette kontrolleres av fagkyndig rørlegger. Avløpskapasiteten er testet på kjøkken og på bad, vurderes som tilfredsstillende. Innebygget sisterner: Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på løsning av lekkasjesikring av sisterner. Det ble påvist spalte for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann fra sisterner ved gulv. Det er ikke fremlagt noen samsvarserklæringer.

TG2 settes på bakgrunn av manglende dokumentasjon på innebygde sisterner, samt påvist avløpslukt på befaringdagen.

* Toalettrom: Det ble ikke påvist noe fuktføler ved innebygget sisterner for automatisk avstenging av vanntilførsel ved en eventuell lekkasje. Dette anbefales montert. Etter befaringdagen har hjemmelshaver utbedret ventilasjonsmuligheten på toalettrommet. Det er blitt montert mekanisk avtrekksvifte i vegg, og etablert spalte under dør, noe det ikke var på befaringdagen. Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på de elektriske arbeidene som ble utført.

TG2 settes på bakgrunn av manglende dokumentasjon på innebygde sisterner, samt påvist avløpslukt på befaringdagen.

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

* Renner, nedløp og beslag: Taket har ikke tilfredsstillende tilkomstvei til skorstein for feiing og tilsyn, da taket ikke har montert takstige eller annen sikker tilkomstvei for feier. Etter befaringen har hjemmelshaver utført lokale utbedringer på takfot-beslag. TG3 settes på bakgrunn av manglende takstige eller annen sikker tilkomstvei til skorstein. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000.- og 25.000.-

For ytterligere/detaljerte beskrivelser av avvik, øvrige tilstandsgrader og bygningsteknisk utførelse, også ved eventuelle andre bygninger, se tilstandsrapport som er et vedlegg i salgsoppgaven.

Etter befaringen fra takstmann den 30.10.2023 har hjemmelshaver opplyst at følgende endringer er blitt utført:

- Kontrollert og tilpasset utvendige omramminger rundt vinduer, for å sikre tilstrekkelig avstand mellom vannbrett og omramming.
 - Montert nytt beslag på skorstein over tak.
 - Utbedret takfot-beslag.
 - Montert mekanisk avtrekk på toalettrom og utbedret manglende tilluft mulighet til bad og toalettrom.
 - Utbedret membran rundt vannrør i gulv på bod/ teknisk rom.
- Endringene er ikke kontrollert av bygningskyndig.

Sammendrag selgers egenerklæring

- * Hvor lenge har du eid boligen? Antall år 11. Antall måneder: 2.
- * Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja, kun av faglært. Beskrivelse: reparasjon utelys 29.11.2012. Arbeid utført av EL-MontAsje Elverum. Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)? Ja.
- * Selger kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Innhold

Hytta er på ett plan og inneholder:

Overbygd inngangsparti med sportsbod, gang, åpen kjøkken/spisestue/stue med utgang til stor og delvis overbygd terrasse, toalettrom, soveromsgang, hovedbad og 3 soverom med tilsammen 9 sengeplasser.

Frittstående uthus/bod.

Standard

Fritidsboligen fremstår stort sett som i god stand, og godt vedlikeholdt. Iht. takstmann ble det ikke registrert eller avdekket noen behov for store bygningsmessige strakstiltak ut over normalt vedlikehold. For øvrig vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Innvendige overflater:

Gulv: Fliser i entré, bod/ teknisk rom, gang, bad og toalettrom. Laminat på øvrig gulvareal.

Vegger: Fliser på bad og toalettrom. Øvrig veggoverflate av trepanel.

Himling: Trepanel i alle himlinger.

Innbo og løsøre

Hvitevarer på kjøkken medfølger.

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

Hvitevarer

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

Parkering

Biloppstillingsplasser på egen tomt.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Det inngår ved kjøp av hytta 3 aksjer ved, Furutangen avkativitetssenter a kr 10.000,- pr. aksje - totalt kr. 30.000,-. Dette skal innbetales til meglers klientkonto sammen med kjøpesum og omkostninger. I tillegg påløper det et engangs administrasjonsgebyr pålydende kr. 250,- for å dekke kostnader for omregistrering av aksjer ifbm. eierskifte. Kontakt megler for ytterligere informasjon.

Det er ikke mottatt informasjon om siste feiing/tilsyn av pipe og ildsted på eiendommen. Ny eier må påregne avgift for tilsyn/feiing ved varsel om befaring fra feier. Hytta har ikke montert takstige.

Areal i salgsoppgaven er hentet i fra tilstandsrapporten. Fordelingen mellom primærrom (P-rom) og sekundærrom (S-rom) er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk.

Energi

Oppvarming

Primæroppvarming med elektrisitet og vedfyring. Det er varmekabler i gulv ved bad, toalettrom og i entre. Panelovner på vegg i alle soverom, bod/teknisk rom og stue/kjøkken.

I stuen er det monert lukket peisinnatts.

Energikarakter/Energifarge

Oransje C

Økonomi

Info kommunale avgifter

* Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr 5 488,- for 2023. I disse inngår eiendomsskatt.

* Hytterenasjon utgjør kr 1 896,- og faktureres direkte fra det interkommunale renovasjonsselskapet SØIR. Containere er plassert på eget område nederst på Furutangen med enkel inn-/utkjøring.

* Ikke mottatt informasjon om feie- og tilsynsgebyr fra Åmot kommune. Feiing av fritidsbolig gjelder per pipeløp og utføres etter henvendelse fra eier/varsel om feiing. Gebyr betales i sin helhet etter utført feiing.

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

Formuesverdi sekundær

Kr 1 510 219,- per 31/12-2021.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under offentlige/kommunale avgifter og faste kostnader, påløper også kostnader til strøm, fyring, forsikring, innvendig /utvendig vedlikehold m.m.

Tjenestene som er obligatoriske for alle hytteeiere på Furutangen, er veivedlikehold og brøyting fram til tomtegrense og vannforsyning (i tillegg til avgift for avløp/kloakk for de som er koblet på felles anlegg). Tomten er tilknyttet fellesanlegg vannforsyning. Prisene reguleres årlig, og endringer kommuniseres gjennom Furutangen Hyttevelforening, som er alle hytteeieres felles interesseorganisasjon.

Følgende avgifter er gjeldende for 2024 for de pliktige tjenestene på Furutangen:

- Serviceavgift kloakk 4 617,-
- Vannforsyning 4 418,-
- Årskontingent Furutangen Hyttevelforening kr 1 250,- (2023)
- Vei, bom og vinterbrøyting fram til tomt kr. 3 197,-

Opplysninger er hentet fra www.furutangen.no.

Det vil bli avholdt nytt årsmøte og det kan komme endringer i fremtidige avgifter.

Alle tomteeiere på Furutangen tilbys en brøyteavtale som gjelder løpende fra år til år.

Dette gjelder brøyting inne på tomta og koster for sesongen 2024/25 kr 2 725,-.

Opplysninger er hentet fra hjemmesiden til Furutangen. Se også informasjon der vedr. avtale om snøbrøyting før adkomst til hytta.

Utover det som er nevnt under offentlige/kommunale avgifter og faste kostnader, påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold, TV/Internett etc.

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 36, bruksnummer 311 i Åmot kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

16.09.2013 - Dokumentnr: 779502 - Urådighet. Rettighetshaver: A&b Holding Group AS. Org.nr: 912 167 704. Matrikkelenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

10.10.2007 - Dokumentnr: 812732 - Registrering av grunn. Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:3422 Gnr:36 Bnr:100

01.01.2020 - Dokumentnr: 1904779 - Omnummerering ved kommuneendring. Tidligere:

Knr:0429 Gnr:36 Bnr:311 **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 23/01-2015.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk, foruten utvidelsen av terrasse.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via felles privat bomvei for hytteområdet.

Hytta er tilknyttet felles privat vann- og avløpsverk for hytteområdet. Hytta har privat septiktank. Tømming utover intervall fra kommunen bekostes av eier.

Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne hefte usikkerhet ved private vann- og avløpsanlegg over tid. For eksempel kan spredegrøfter tettes, nye offentlige krav kan gjøre eksisterende avløpsanlegg utilfredsstillende og grunnvannstand og øvrige forhold medføre endring i kvalitet og mengde på vann fra borehull og brønner. Det er ikke kjent med at det har blitt tatt vannprøver de senere årene.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for "Furutangen hytteområder" fra 2016. Reguleringsformål for eiendommen er fritidsbebyggelse. Området omfattes av kommuneplan for Åmot kommune 2016-2030, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til at reguleringsplan fortsatt skal gjelde. Eiendommen omfattes også av kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljø 2016-2030. Det er ingen kulturminner registrert på eiendommen.

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.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. **Overtakelse**
Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 890 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

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

240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

72 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 890 000,00))

30 000,- (3 stk aksjer Furutangen)

121 390,- (Omkostninger totalt)

3 011 390,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Betalingsbetingelser

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til Salgsoppgave

Tilstandsrapport

Egenerklærings skjema

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Meglere vederlag

Det er avtalt en provisjon tilsvarende kr 48.000,- ved gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 10.900,-), visningshonorar (kr 2.500,-), markedspakke (kr 12.900,-), oppgjørshonorar kr. 6 250,-, samt innhenting av kommunale opplysninger (kr 10.500,-). 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

Inger Anne Stene

Eiendomsmegler

inger.anne.stene@aktiv.no

Tlf: 924 08 140

Aktiv Eiendomsmegling Elverum AS, Storgata 15

2408 Elverum

Tlf: 624 31 420

Salgsoppgavedato

21.11.2023

Velkommen!



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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



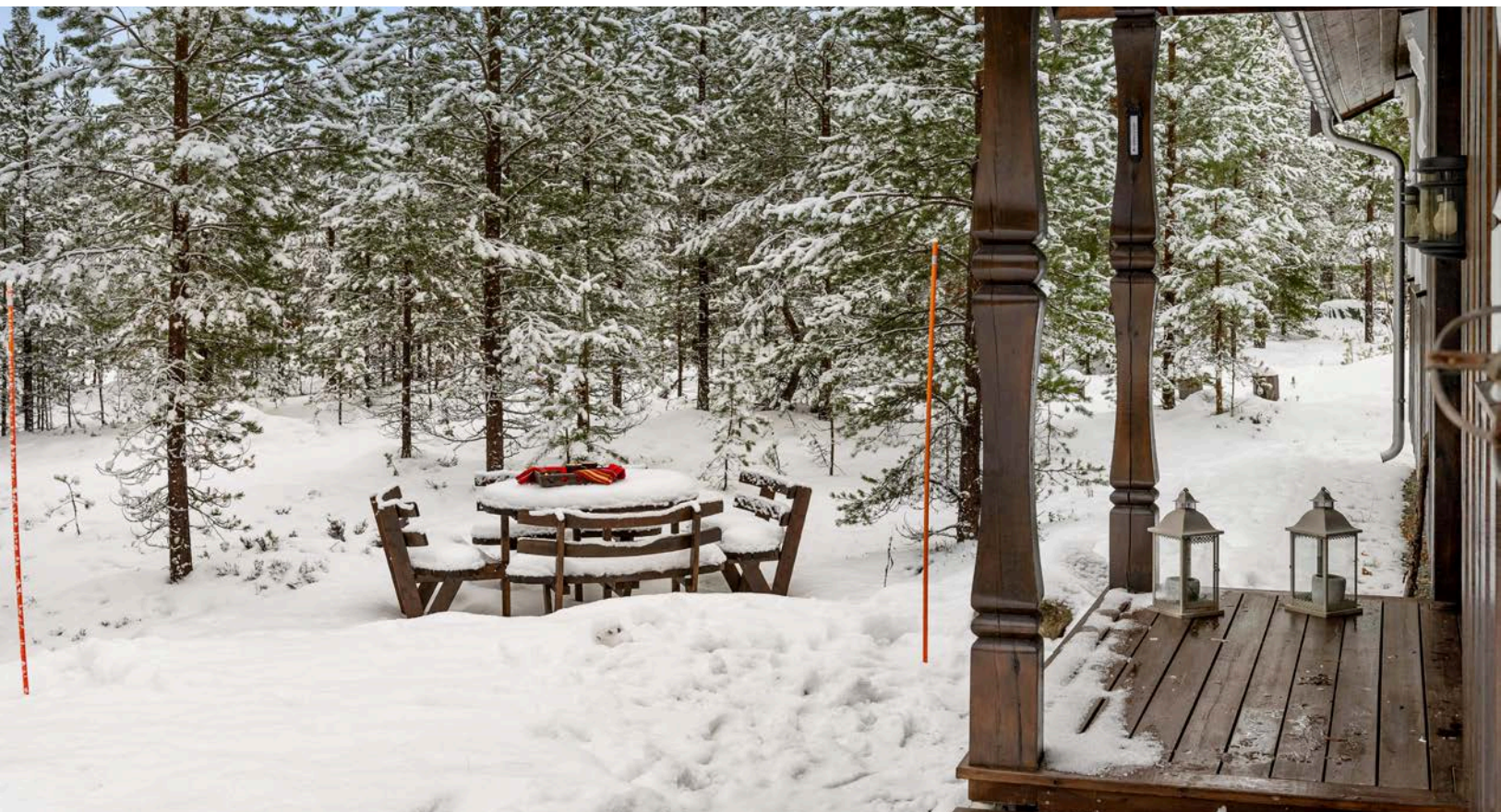
Velkommen til Vestre Blekmyrmoen 5 - ei koselig hytte med god beliggenhet kun ca 700 fra alpinbakken og Mattisstua. Eiendommen ligger innerst i en blindvei og har utsyn over nærområder.



Hytta er egentegnet av selger og har en arealeffektiv planløsning med åpne dagligrom og tilbaketrukket soveromsavdeling. Hytta er på ett plan som gir deg en lettstelt og velfungerende hytta for både små og store.



Det er overbygd inngangsparti som luner mot vær og vind. Inngangsparti har adkomst til en romslig bod/teknisk rom/ vaskerom. Eiendommen har gruset innkjøring og gårdsrom. Ellers stedbundet vegetasjon.



Like ved inngangspartiet er det tilrettelagt en koselig hellebelagt uteplass med bord og benker. Et skjermet og koselig sted for bålpannekos eller grilling på sommeren.



Velkommen inn! Hytta har en lun gang med varmekabler under gulvfliser og en behagelig fremtoning. Her er det god omkleddingsplass og rom for å henge av seg yttertøy.



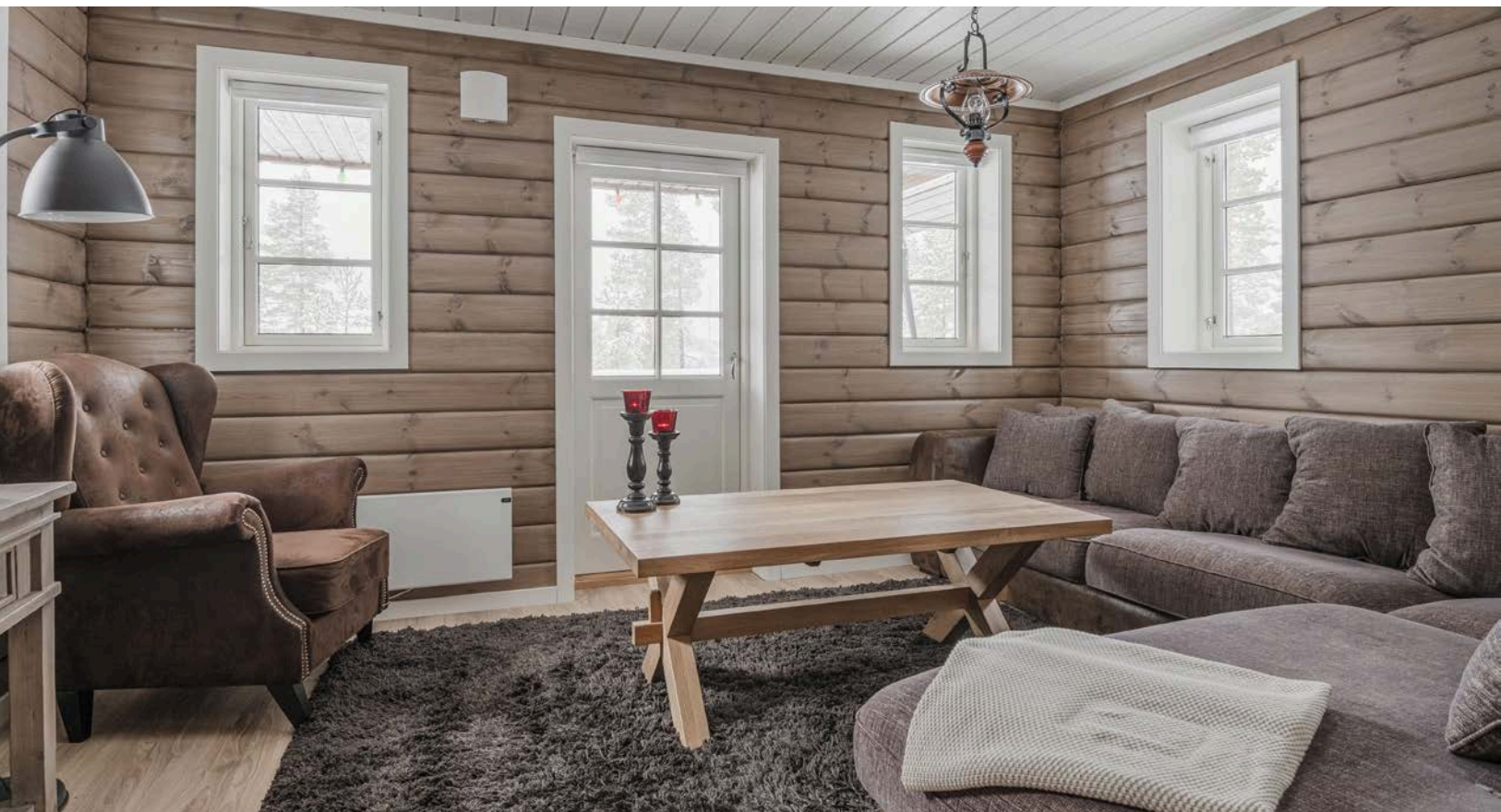
Hele hytta har et lunt, behagelig og samstemt preg. Det er likt laminatgulv på stue, kjøkken, gang og soverom. Alle vegger med beiset panel i en moderne og fin farge. Lysmalte himlinger.



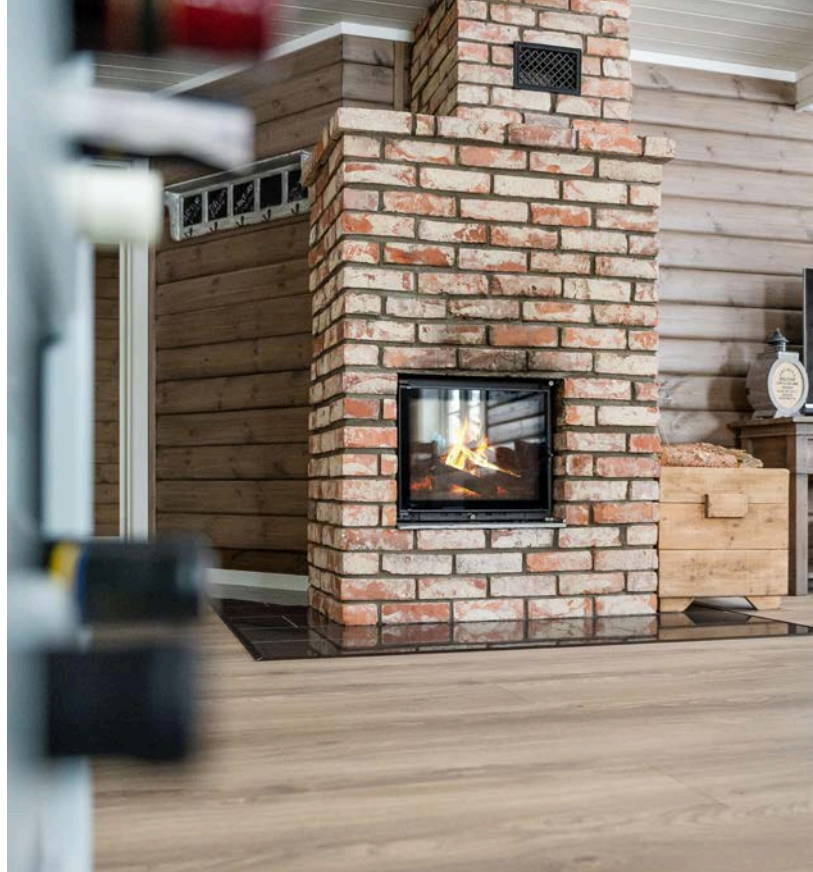
Den åpne planløsningen i dagligrommet gir et romslig og luftig preg. Spisestuen er i dag plassert i en forlengelse av kjøkkenet.



Stuen har fine sosiale soner for hygge og kos. Alle vinduene bidrar til rikelig med lysinnslipp og utsyn mot naturen utenfor. I dag er stuen innredet med en romslig sofagruppe foran tv'n og en stor spisestuen nær kjøkken.



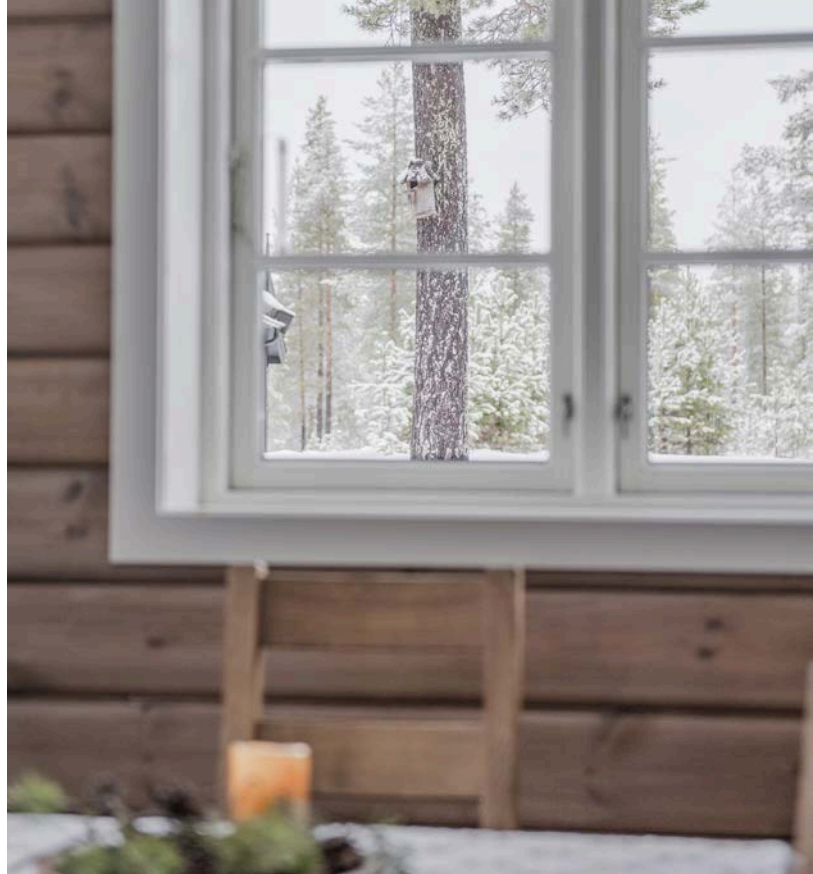
Stuen har flere møbleringsmuligheter - alt etter eget ønske og behov. Fra stue er det utgang til den dels overbygd og stor terrasse med fint utsyn og gode solforhold.



Peisen er plassert slik at du kan nyte kosen fra bjørkeveden som knitrer både fra kjøkken og stue.



Den rustikke peisen gir et koselig preg. Denne gir også ekstra varme ved behov og koselig atmosfære når mørket faller på.



Alle vinduene gir en herlig nærhet til naturen rundt.



Den store spisestuen gir rom for å invitere både venner, familie og naboer til hyggelig sammenkomster.



Kjøkkeninnredningen er godt plassert for å utnytte romarealet best mulig.



Merk den smarte vinhyllen på forlengelsen av innredningen mot stuen.



Kjøkkeninnredningen i heltre har et rustikt preg og har malte fronter. Innredningen har godt med oppbevaringsplass og ikke minst gode arbeidsflater på den laminerte bnekeplaten. Det er integrert stekeovn, koketopp og oppvaskmaskin.



Fra soveromsgangen er det adkomst til tre gode soverom. Alle med god plass for seng og garderebeløsninger.



Hovedsoverom har i dag dobbeltseng, nattbord og garderobe.



Soverom 2 er i dag innredet med familiekøyeseng + enkeltseng. I tillegg er det gardeobe i rommet.



Soverom 3 ligger nærmest stuen og er i dag innredet med familiekøye og garderobeløsning med kommode/skap.



Baderommet har en romslig dusjnisse med glassdør. Videre er det vegghengt wc og servantskap med speil og belysning over.



Hovedbadet ligger godt plassert med adkomst fra soveromsgangen. Badet og toalettrom er utført i samme stil som bidrar til et helhetlig preg i hytta. Badet har god størrelse og vindu som gir fint lysinnslipp.



Merk mosaikkflisene på gulvet i dusjen som gir et flott preg.



Fra stuen er det adkomst til et lyst og pent wc-rom med varmekabler under flislagt golv, samt lyse fliser på vegger. Innredning med servantskap og speil med belysning over, samt vegghengt wc.



En herlig plass å være hele året - enten med bålpannekos eller grilling.



Utenfor stuen er det en stor terrasse med overbygd del nærmest stuerom. Her ute er det god plass for flere sittegrupper - både lunt under tak, i solkroken eller under åpen himmel.



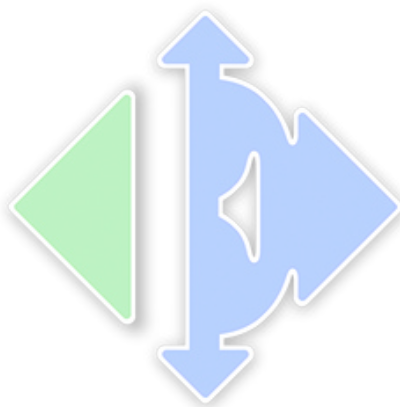
Fra terrassen er det adgang til terreng/tomt. Fint utsyn mot nærområdet med skogkledde  ser. På vinterstid kan du nyte en klar stjernehimmel uten mye lysst y. Er du heldig vil du også se nordlys.



Velkommen til en hyggelig visning i Vestre Belkmyrmoen 5.

Vedlegg

Tilstandsrapport for fritidsbolig
Vestre Blekmyrmoen 5
2460 Osen



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
16	TG 1	Ingen vesentlige avvik
5	TG 2	Vesentlige avvik
1	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Sondre Lillebo

Dato: 17/11/2023

Knettmovengen 8
Nybergsund 2422
92826392
sondre@bmsl.no



Byggmester
Sondre Lillebo AS



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:36, Bnr: 311
Hjemmelshaver:	Artur Roman Pudzik
Tomt:	1387 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei.
Adkomst:	Adkomst via felles privat veg.
Vann:	Ikke opplyst om.
Avløp:	Ikke opplyst om.
Regulering:	Området er regulert for fritidsbebyggelse.
Offentl. avg. pr. år:	Ikke opplyst om.
Forsikringsforhold:	Forsikret i Gjensidige forsikring.
Ligningsverdi:	Ikke opplyst om.
Byggeår:	2012

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	30.10.2023
Forutsetninger (hindringer):	Fritidsboligen ble kontrollert i dagslys. Møbler og inventar ble ikke flyttet på under befaringen. God tilkomst til vurderte bygningsdeler, ingen hindringer under besiktigelsen.
Oppdragsgiver:	Barbara Pudzik v/ ARTUR BYGG & EIENDOM 1 AS
Tilstede under befaringen:	
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3.

OM TOMTEN:

Tomten ligger i et etablert område for fritidsbebyggelse, og har nærhet til både alpinanlegg og skiløyper på vinteren. Eiendommen har opparbeidet tilkomstvei og oppstillingsplass for biler, samt et areal belagt med stein, beregnet for en sittegruppe eller lignende. Øvrig tomteareal er naturtomt med lyngbakke og furuskog.

OM BYGGEMETODEN:

Fritidsbolig oppført på grunnmur av ringmurselementer og støpt plate av betong mot grunn. Støpte fundamenter av betong under søyler og under terrasser.

Yttervegger av bindingsverk, utvendig kledd med stående villmarkspanel.

Saltak av trekonstruksjoner, tekket med torv.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Fritidsboligen fremstår stort sett som i god stand, og godt vedlikeholdt.

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

ANNET:

Oppvarming:

Lukket peisinnsett i stue/ kjøkken.

Panelovn på vegg i alle soverom, bod/ tekniske rom og stue/ kjøkken.

Varmekabler på bad, toalettrom og entré.

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

Romhøyde:

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

1. etasje:

Ca. 2400 mm i alle rom.

Avvik på gulv:

Alle rom er kontrollert for retningsavvik på tilfeldige tilgjengelige overflater.

Avviket er kontrollert per rom.

1. etasje:

3 mm avvik i entré.

9 mm avvik i stue/ kjøkken.

6 mm avvik i gang.

4 mm avvik i soverom mot sørøst.

5 mm avvik i soverom mot sørvest.

4 mm avvik i soverom mot vest.

DOKUMENTKONTROLL:

Det er fremlagt følgende dokumentasjon fra hjemmelshaver:

- Ferdigattest, datert den 23.01.2015.

- Samsvarserklæring fra elektriker, datert den 16.11.2012. Gjelder installasjon av fritidsboligen.

- Samsvarserklæring fra elektriker, datert den 29.11.2012. Gjelder feilsøking/ reparasjon av utelys.

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

Gulv:

Fliser i entré, bod/ teknisk rom, gang, bad og toalettrom. Laminat på øvrig gulvareal.

Vegger:

Fliser på bad og toalettrom. Øvrig veggoverflate av trepanel.

Himling:

Trepanel i alle himlinger.

Innerdører:

Innerdører med profilerte dørbled.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Det er ikke opplyst om noen vesentlige endringer etter byggeår.

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

BRA er bruksarealet av boligen som tilsvarer bruttoareal minus arealet som optas av yttervegger.

Måleverdige arealer:

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

Markedsføring:

Ved markedsføring av boliger skal BRA og P-ROM oppgis.

AREALER BOLIG:

Etasje:	P-Rom m ²	S-Rom m ²	Total BRA m ²	Total BTA m ²
1. etasje	95 m ²	7 m ²	102 m ²	115 m ²
Sum bygning	95 m ²	7 m ²	102 m ²	115 m ²

AREALER GARASJE/UTHUS:

Type:	P-Rom m ²	S-Rom m ²	Total BRA m ²	Total BTA m ²
Uthus		9 m ²	9 m ²	11 m ²
Sum bygning(er)		9 m ²	9 m ²	11 m ²

P-ROM:

Entré, stue/ kjøkken, tre soverom, toalettrom og bad.

S-ROM:

Bod/ teknisk rom.

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser. Bruttoareal er skjønnsmessig beregnet.

Det er bruken på befaringsdagen som definerer P-Rom og S-Rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen.

Bod/ teknisk rom er tatt med som S-Rom, på grunn av bruken av rommet på befaringsdagen. Rommet ble brukt til lagring på befaringsdagen.

Tomteareal er hentet fra kartverket.

MERKNADER OM ANDRE ROM:**Bad:**

Gulvmontert innredning med skapdører og heldekkende servant, ett-greps blandebatteri.

- Dusjnische med glassbyggerstein og glassdør.
- Speil på vegg med lysarmatur over.
- Avtrekksvifte på vegg.
- Veggmontert toalett.

Merknader:

Mindre skade på servantskap ned imot gulv.

Toalettrom:

Veggmontert innredning med skapdører og heldekkende servant, ett-greps blandebatteri.

- Speil på vegg med lysarmatur over.
- Veggmontert toalett.

Merknader:

Innredningen framstår som i god stand, uten mekaniske skader av betydning.

Bod/ teknisk rom:

Rommet har fliser på gulv og sokkelflis på vegger. Gulvet har fall mot sluk, som er plassert under vaskemaskin.

- Varmtvannsbereder.
- Stoppekran for forbruksvann.
- Samlestokk for forbruksvann.
- Opplegg for vaskemaskin.
- Sluk i gulv under vaskemaskin.
- Sikringsskap på vegg.

Merknader:

Sluket er lite tilgjengelig, da dette er plassert under vaskemaskin.

Sluket er kun kontrollert med inspeksjonskamera. Det er ikke kontrollert om det er membran under klemring i sluk på grunn av manglende tilkomst.

ANDRE MERKNADER:**Brannsikkerhet:**

Det ble påvist tre brannvarslere, plassert i gang, stue/ kjøkken og i bod/ teknisk rom. Brannvarslerne ble ikke funksjonstestet.

Brannslukningsapparat plassert på stue/ kjøkken, med produksjonsår 2022.

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Sondre Lillebo

Bygg-/ tømremester og takstmann

17/11/2023



Sondre Lillebo

1. Grunn og fundamenter**TG 1** 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

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

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

Grunnmur av ringmurselementer, og støpt plate av betong mot grunn.

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

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

Ingen 1.2 Krypekjeller

Fritidsboligen har ikke krypekjeller.

Merknader:

TG 1 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

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

Merknader:

Ingen 1.4 Støttemurer

Fritidsboligen har ikke støttemur.

Merknader:

2. Yttervegger**TG 1** 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

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

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

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

Yttervegger av bindingsverk, utvendig kledd med stående trekledning.

Merknader: Ytterveggene fremstår som stabile på befaringstidspunktet. Det ble påvist luftespalte bak ytterkledningen med musetetting.

Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon av veggkonstruksjonen kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Anbefalt intervall for maling av fasader er ca. 10 år.

Forventet levetid på ytterkledning av tre er ca. 50 år.

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

Det er ikke påvist punkterte glass.
 Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.
 Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer:

Fritidsboligen har vinduer med to-lags glass med ukjent produksjonsår, sannsynligvis fra byggeår.

Ytterdører:

Inngangsdør og dør til bod/ teknisk rom i tett utførelse med ukjent produksjonsår, sannsynligvis fra byggeår.
 Terrassedør fra stue med glassfelt med to-lags glass med ukjent produksjonsår, sannsynligvis fra byggeår.

Alle åpningsbare vinduer og dører ble funksjonstestet på befaringsdagen.

Merknader:**Vinduer:**

Vinduene fremstår som i god stand, med normal slitasje på overflater og mindre bruksmerker.

Ytterdører:

Inngangsdør og terrassedør fungerte greit på befaringsdagen, kun mindre bruksmerker og normal slitasje.
 Dør inn til bod/ teknisk rom hadde mindre justeringsbehov på befaringsdagen.

Annet:

Vinduer og dører har ikke beslag i overkant. De fleste vinduene er skjermet mot nedbør på grunn av vinduets plassering.
 På vindu mot nord anbefales det montert beslag i overkant.

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

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

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.
 Det er påvist fukt skjolder.
 Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.
 Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Saltak av trekonstruksjoner med kaldt loft, og ventilering via ventiler i gavler. Visuelt undersøkt fra oppe på taket, og fra inne på kaldt loftet.

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

Det ble påvist noe fukt skjolder rundt gjennomføring av skorstein fra inne på loftet. På befaringsdagen kunne det ikke påvises fukt ved fuktmåling rundt skorsteinen, sannsynligvis fra en eldre lekkasje. Det anbefales at tilstanden overvåkes.

TG 1 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Det er ikke påvist nevneverdige sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.
 Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.
 Detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer vurderes som tilfredsstillende.
 Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.
 Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Taktekking med torvtak.
 Skorstein er pusset over tak.

Merknader: Tettesjiktet for torvtak ligger skjult under taktekkingen, og lar seg ikke kontrolleres.

Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på tettesjiktet.

Tettesjiktet vurderes etter alder og forventet levetid, samt eventuelle påviste lekkasjer eller skader. Forventet levetid kan påvirkes negativt ved valg av feil produkter eller mangelfulle løsninger som er skjult i konstruksjonen. Det anbefales at det fremskaffes dokumentasjon på valgte produkter og løsninger som er benyttet.

Det ble ikke påvist utettheter eller lekkasjer på befaringstidspunktet.

Forventet tid for utskifting av tettesjikt under torvtak er ca. 40 år.

Skorstein har mindre skader på murpuss over tak. Det anbefales at dette utbedres, eller at skorsteinen dekkes med et heldekkende beslag.

Etter befaringen har hjemmelshaver utbedret skorstein over tak med montering av heldekkende beslag.

TG 3 4.3 Renner, nedløp og beslag

Takrenner i aluminium

Merknader: Renner og nedløp fremstår i god stand. Ikke funnet tegn til skader eller vesentlige retningsavvik, kun påvist mindre deformasjon på takfot-beslag mot sørvest.

Taket har ikke tilfredsstillende tilkomstvei til skorstein for feiing og tilsyn, da taket ikke har montert takstige eller annen sikker tilkomstvei for feier.

Etter befaringen har hjemmelshaver utført lokale utbedringer på takfot-beslag.

5. Loft

TG 2 5.1 Innvendig Loft

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

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Fritidsboligen har ventilert kaldt loft, med tilkomst via loftsluke på soverom.

Loftet mot vest, over deler av stue/ kjøkken er ikke kontrollert, grunnet manglende tilkomst.

Merknader: Loftet fremstår som tørt og ventilert på befaringsdagen.

Det ble påvist noe sverte- og muggsopp på taktro og på takkonstruksjon.

På befaringsdagen ble det ikke påvist skadelige høye fuktverdier på takkonstruksjon eller i taktro ved stikkprøver.

Loftet ventileres kun via ventiler i gavlvegger, da isolasjonen på loftet er lagt tett imot taktro ved raft.

Hjemmelshaver opplyser at ventileringen av loftet ble utbedret med ventiler i gavlvegger, etter at det ble avdekket muggsopp på taktro for ca. 3-4 år siden. Hjemmelshaver opplyser at tilstanden har vært stabil etter utbedring.

Det anbefales at tilstanden overvåkes.

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

TG 1 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Fritidsboligen har terrasse ved inngang på ca. 5 m² som er overbygget med tak, og terrasse mot sørvest på ca. 58 m², hvor ca. 13 m² er overbygget med tak.

Terrasser er oppført i impregnert treverk, rekkverk av stående rekkverksbord på terrasse mot sørvest.

Merknader: Terrassene fremstår som stabil og i grei stand på befaringsdagen.

Det er noe vedlikeholdsbehov på overflater, og bruksmerker forekommer.

7. Piper og ildsteder

TG 1 7.1 Piper og ildsteder

Boligen har en skorstein, med ett tilkoblet ildsted.

Merknader: Skorstein oppført som elementskorstein, med innbygget peisinnstus i stue/ kjøkken.

Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på når sist skorstein og ildsteder er blitt kontrollert av feiervesenet.

Det kunne ikke påvises noen åpenbare feil eller mangler ved fyringsanlegget.

For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feiervesen.

8. Etasjeskillere

TG 1 8.1 Etasjeskillere

Etasjeskille/ gulv på grunn, er oppført i betong.

Merknader: Etasjeskille virket stabilt på befaringsdagen.

Største retningsavvik per rom ble påvist i stue/ kjøkken, og ble målt til 9 mm avvik. Øvrige retningsavvik er beskrevet under ANNET, lenger fremme i rapporten.

Totalt avvik inntil 15 mm per rom gir tilstandsgrad 1.

Totalt avvik over 15 mm per rom gir tilstandsgrad 2.

Totalt avvik over 30 mm per rom gir tilstandsgrad 3.

Etasjeskille/ gulv på grunn på fritidsboligen vurderes til tilstandsgrad 1 på bakgrunn av målte verdier.

9. Rom under terreng

10. Våtrom

10.1 Bad

TG 2 10.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Overflate av fliser på vegger og trepanel i himling.

Merknader: Overflatene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket hulrom bak fliser, riss eller sprekker av betydning.

Det er vindu i våtsonen til dusjen uten fremlagt dokumentert utførelse. Vinduet er skjermet mot direkte vannpåkjenning ved dusjing bak dusjvegg. Det kunne ikke påvises skader på den synlige delen av vinduet.

TG 2 10.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Overflater av fliser på gulv.

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

Våtromsgulvet har for lite fall mot sluk utenfor dusjsonen for å tilfredsstillende forskriftskravet på oppføringstidspunktet. En eventuell lekkasje fra toalett eller servant, vil nødvendigvis ikke ledes til sluk.

Fallforhold på gulv inne i dusjsonen vurderes som tilfredsstillende.

TG 1 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2012

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Sluk og klemring av plast med synlig slukmansjett under klemring.

Merknader: Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Forventet levetid for membran under fliser er ca. 20 år.

Det ble boret hull fra tilstøtende rom bak våtsonen og kontrollert med fuktmåler, uten påviste høye verdier.

11. Kjøkken

11.1 Kjøkken

TG 1 11.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra ca. 2012

Det er ikke påvist knirk, skader eller fukt skjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereider eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Glassplate mellom benkeplate og overskap.

Oppvaskkum med ett-greps blandebatteri og avløpsrør i plast.

Integrerte hvitevarer som platetopp, komfyr og oppvaskmaskin. Frittstående kjøl- og fryseskap.

Påvist komfyrvakt over platetopp.

Ventilator over platetopp med avkast ført ut av bygget.

Merknader: Innredningen fremstår som i god stand. Det ble ikke avdekket mekaniske skader eller slitasje av betydning.

Det registreres komfyrvakt over platetopp og normalt vanntrykk med god avrenning.

Det ble ikke påvist lekkasjeføler for oppvaskmaskin. Lekkasjeføler anbefales montert.

Det ble søkt etter fukt ved oppvaskbenk og tilstøtende vegg, uten påviste forhøyede verdier.

12. Andre rom

TG 1 12.1 Andre rom

Andre rom som soverom, bod/ teknisk rom, stue/ kjøkken og entré fremstår som i god stand. Det ble påvist generelt lite bruksmerker og skader på overflater.

Merknader:

Merknader ved gulv:

Overflater med normal bruksslitasje. Det ble ikke avdekket fliser med bom/ hulrom under seg.

Enkelte områder med noe knirk i laminatgulv.

Merknader ved vegger:

Overflater med normal bruksslitasje. Det forekommer enkelte merker og mindre skader i overflater som små riper og hakk.

Merknader ved himling:

Overflater med normal bruksslitasje.

Innerdører:

Innerdører fungerte greit på befaringsdagen, uten justeringsbehov.

Mindre bruksmerker forekommer.

13. VVS**TG 2** 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. 2012

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

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

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som ikke tilfredsstillende.

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

Det er WC med innebygget sistene.

Det er spalte på innebygget sistene for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sistene for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sistene for WC.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Vannrør:

Vannrør i hovedsak av rør-i-rør system med fordelingsstokk plassert på bod/ teknisk rom.

Stoppekran er plassert i bod/ teknisk rom.

Enkelte kobberrør i bod/ teknisk rom, blant annet i forbindelse med tilkobling av varmtvannsbereder.

Avløpsrør:

Avløpsrør i plast.

Innebygget sistene:

Innebygde sistene på bad og på toalettrom.

Merknader:

Vannrør:

Det ble ikke påvist utettheter eller lekkasjer på befaringsstidspunktet.

Stoppekran er funksjonstestet og fungerte på befaringsstidspunktet.

Stoppekran er ikke merket.

Eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør systemet, føres ut på gulvet i bod/ teknisk rom. Det kunne ikke påvises membran i område der vannrør kommer opp av gulvet, og en eventuell lekkasje vil kunne belaste gulvet på en negativ måte da det ikke er membran rundt rørene. Det anbefales at løsningen utbedres.

Vanntrykk er testet i kjøkken og på bad, og opplevdes tilfredsstillende på befaringsdagen.

Avløpsrør:

Det ble ikke påvist utettheter eller lekkasjer på befaringsstidspunktet.

Stakeluke ble ikke lokalisert. Lufting av avløp gjøres via vakuumentil bod/ teknisk rom.

På befaringsdagen var det noe lukt fra avløpssystemet inne i fritidsboligen. Eier opplyser at dette forekommer når det er langt imellom hver gang fritidsboligen blir brukt. Det anbefales at dette kontrolleres av fagkyndig rørlegger.

Avløpskapasiteten er testet på kjøkken og på bad, vurderes som tilfredsstillende.

Innebygget sisterner:

Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på løsning av lekkasjesikring av sisterner.

Det ble påvist spalte for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann fra sisterner ved gulv.

Det er ikke fremlagt noen samsvarserklæringer.

Utvendige vann- og avløpsanlegg er ikke vurdert.

TG 1 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 2012

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter plassert i bod/ teknisk rom.

Merknader: Varmtvannsberederen er plassert i rom med sluk.

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

Forventet levetid for varmtvannsbereder er ca. 20 år.

Ingen 13.3 Vannbåren varme

Fritidsboligen har ikke vannbåren varme.

Merknader:**Ingen** 13.4 Varmesentraler

Fritidsboligen har ikke varmesentraler.

Merknader:**TG 1** 13.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Fritidsboligen ventileres via mekanisk avtrekk på kjøkken, toalettrom og bad. Tilluft via veggventil.

Merknader: Det manglet mekanisk avtrekk på toalettrom og luftespalte under eller over dør til bad og toalettrom på befaringsdagen. Hjemmelshaver har opplyst at dette er blitt utbedret, og at det er blitt etablert luftespalte under innerdører.

TG 2 13.6 Toalettrom

Toalettrom med innebygget sisterne og veggmontert servant med skapdører.
Rommet ventileres via mekanisk avtrekk i vegg.

Merknader: Det ble ikke påvist noe fuktføler ved innebygget sisterne for automatisk avstenging av vanntilførsel ved en eventuell lekkasje. Dette anbefales montert.

Etter befaringdagen har hjemmelshaver utbedret ventilasjonsmuligheten på toalettrommet. Det er blitt montert mekanisk avtrekksvifte i vegg, og etablert spalte under dør, noe det ikke var på befaringdagen.
Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på de elektriske arbeidene som ble utført.

14. Garasje – uthus**TG 1** 14.1 Garasje – uthus

Frittstående uthus oppført på bjelkelag av tre, understøttet på punkter av lettklinkerblokker.
Yttervegger av bindingsverk, utvendig kledd med stående villmarkskledning.
Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takteking i papp.
Bygningen er uisolert.

Merknader: Uthuset fremstår som stabilt på befaringdagen, uten store påviste skader.
Yttertakket har ikke takrenner, dette anbefales montert.

15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**TG 1** 15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det elektriske anlegget ble installert ca. 2012

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, brantilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i bod/ teknisk rom.

Ledningsnett i hovedsak av skjult anlegg.

Merknader: Det er fremlagt samsvarserklæring, datert den 16.11.2012. Samsvarserklæringen gjelder installasjon av fritidsboligen.

Det er fremlagt samsvarserklæring, datert den 29.11.2012. Samsvarserklæringen gjelder feilsøking og reparasjon av utelys.

Det anbefales, på generelt grunnlag, at anlegget kontrolleres av fagkyndig installatør.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
 Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.
 Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

TILLEGGSSOPPLYSNINGER:

Egenerklæringsskjema er mottatt og gjennomgått den 30.10.2023.
 Opplysninger om forsikringsforhold er opplyst av hjemmelshaver.
 Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av fritidsboligen eller uthuset, lovlig bruk er dermed ikke vurdert.
 Årlige kostnader er opplyst til 13 364,-, og dekker vei- vann- og avløpsavgift.

Etter befaringen har hjemmelshaver opplyst at følgende endringer er blitt utført:

- Kontrollert og tilpasset utvendige omramminger rundt vinduer, for å sikre tilstrekkelig avstand mellom vannbrett og omramming.
- Montert nytt beslag på skorstein over tak.
- Utbedret takfot-beslag.
- Montert mekanisk avtrekk på toalettrom og utbedret manglende tilluft mulighet til bad og toalettrom.
- Utbedret membran rundt vannrør i gulv på bod/ teknisk rom.

Alle disse endringene er blitt utført etter befaringen den 30.10.2023. Endringene er ikke kontrollert av bygningskyndig.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Takstmannens vurdering ved TG2:	
5.1	Innvendig Loft
	TG2 settes på bakgrunn av påvist sverte- og muggsopp på taktro og takkonstruksjon.
10.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	TG2 settes på bakgrunn av vindu i våtsonen til dusjen.
10.1.2	Bad Overflate gulv
	TG2 settes på bakgrunn av manglende fall mot sluk utenfor dusjsonen.
13.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 settes på bakgrunn av manglende dokumentasjon på innebygde sisterner, samt påvist avløpslukt på befaringsdagen.
13.6	Toalettrom
	TG2 settes på bakgrunn av manglende lekkasjesikring og dokumentasjon av sisterne i vegg.

Takstmannens vurdering ved TG3:	
4.3	Renner, nedløp og beslag
	TG3 settes på bakgrunn av manglende takstige eller annen sikker tilkomstvei til skorstein.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000.- og 25.000.-

Bilder tilstandsgrad 2 TG2



5.1 Innvendig loft

TG2 settes på bakgrunn av påvist sverte- og muggsopp på taktro og takkonstruksjon.



5.1 Innvendig loft

TG2 settes på bakgrunn av påvist sverte- og muggsopp på taktro og takkonstruksjon.



10.1.1 Bad Overflate vegger og himling

TG2 settes på bakgrunn av vindu i våtsonen til dusjen.

Bilder av diverse merknader



Bilde viser fuktskjolder/ tegn på lekkasje ved skorstein.

På befaringsdagen kunne det ikke påvises fukt på berørt område, sannsynligvis fra en eldre lekkasje.

Tilstanden bør overvåkes.



Isolasjonen er lagt tett imot taktro ved raft, som hindrer utlufting av kaldt loft via raft.



Mindre skade på servantskap på bad.



Eksempel på overflateslitasje på terrassegulv mot sørvest.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Elverum	
Oppdragsnr.	
1211230466	
Selger 1 navn	
Artur R. Pudzik	
Gateadresse	
Vestre Blekmyrmoen 5	
Poststed	Postnr
OSEN	2460
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	2012
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	11
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	Gjensidige
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1211230466

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: ARP

1

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

reperasjon utelys 29.11.2012

Arbeid utført av

EL-MontAsje Elverum

Filer

[20231120113213_001.pdf](#)

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, tømrerarbeid etc)?

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

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

Nei Ja

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja

Tilleggs kommentar

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.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Artur Pudzik	a375253b49c827371d68ace 6146e7abe46af23f7	21.11.2023 10:33:42 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

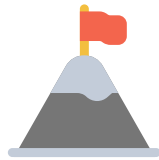
Document reference: 1211230466

- 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>

Vestre Blekmyrmoen 5

Høyde over havet

534 m



Offentlig transport

Osdalskrysset 10 min
Linje 839, 850 8.5 km

Osen sentrum 11 min
Linje 839, 850 9.1 km

Avstand til byer

Elverum 1 t 8 min

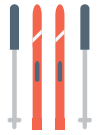
Hamar 1 t 28 min

Oslo 2 t 40 min

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 204 m



Alpin

- Furutangen skisenter
- Avstand til nærmeste bakke: 700 m
- Skitrek i anlegget: 2



Aktiviteter

Hinderløype (Mattisstua) 11 min

Ballbinge (Mattisstua) 11 min

Skøytebane (vinter, Mattisstua) 11 min

Minigolf (Mattisstua) 11 min

Frisbeegolf (Mattisstua) 11 min

Fisking Granåstjernet 7 min

Osen Jegerforening skytebane 9 min

Playa del Osen 13 min

Sport

Osen barne og ungdomsskole 11 min
Ballspill 9 km

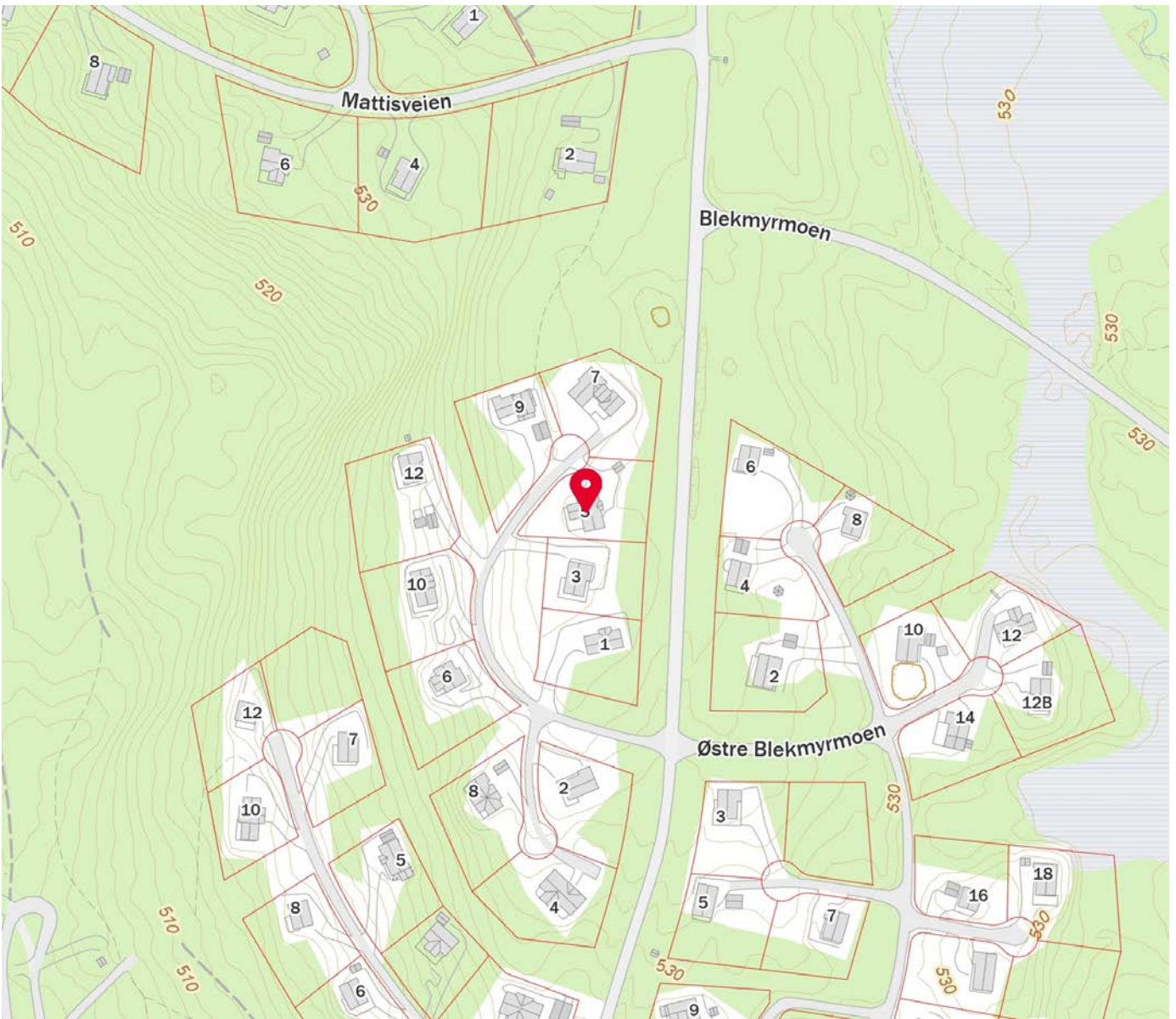
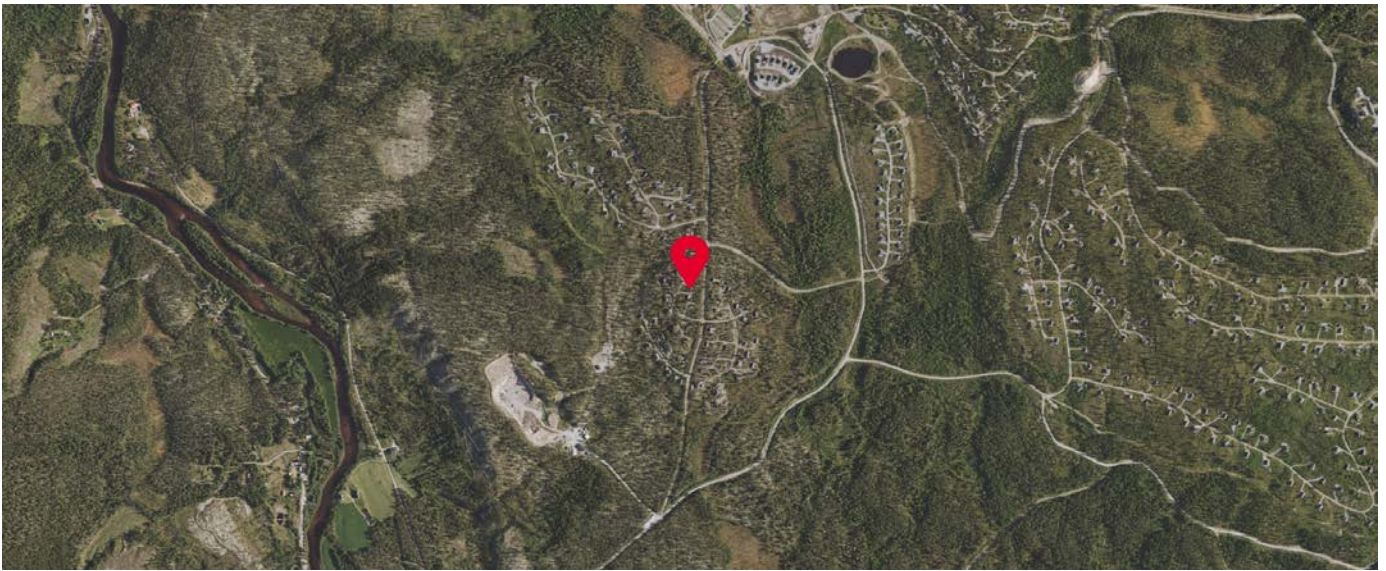
Osen ballbane 12 min
Fotball 9.1 km

Dagligvare

Joker Osen 11 min

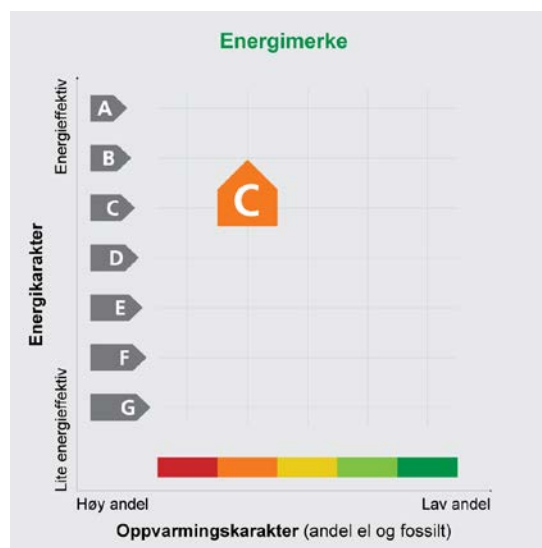
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent 9 km

Nærbutikken Slettås Handelslag 21 min



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Elverum kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Adresse	Vestre Blekmyrmoen 5
Postnr	2460
Sted	OSEN
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	36
Bnr.	311
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	300224792
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2014-508860
Dato	12.12.2014



Eier	Artur Pudzik
Innmeldt av	Artur Pudzik

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

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

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 900
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 900

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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





Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller 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 risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med 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: Vestre Blekmyrmoen 5
2460 OSEN**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Inger Anne Stene**Oppdragsnummer:** 1211230466**Telefon:** 924 08 140
E-post: inger.anne.stene@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

21.11.2023

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