

Håmmålvollveien 130

& NYLANDER
PARTNERS

Innhold

5

Velkommen til Håmmåvollveien 130

6

Nøkkelinformasjon

8

Plantegninger

36

Eiendommen

46

Tekniske dokumenter



Velkommen til

Håmmålvollveien 130



Håmmålvollveien 130

Prisantydning	1 990 000
Omkostninger	51 018
Totalpris	2 041 018

Bruksareal	145 m ²
BRA-i	96 m ²
BRA-e	49 m ²
TBA	50 m ²
Soverom	3
Boligtype	Hytte
Eieform	Eier
Tomteareal	1 239 m ²
Byggeår	1984

Kontakt vår megler

Nylander & Partners, Røros



Yama Meskinyar

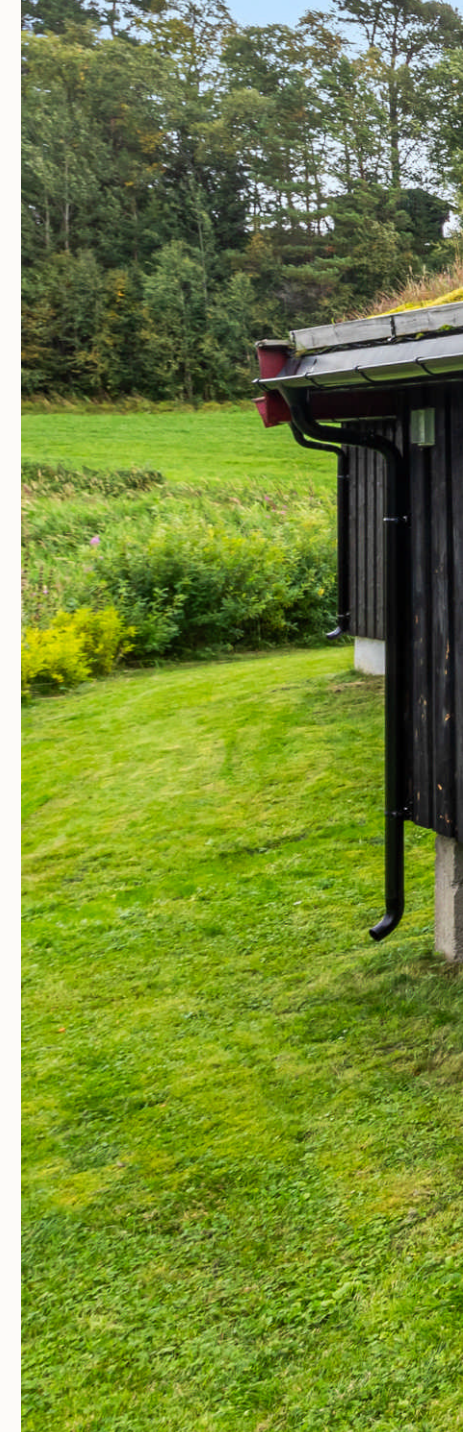
Eiendomsmegler / Avdelingsleder

40845408

yama.meskinyar@nylander.no

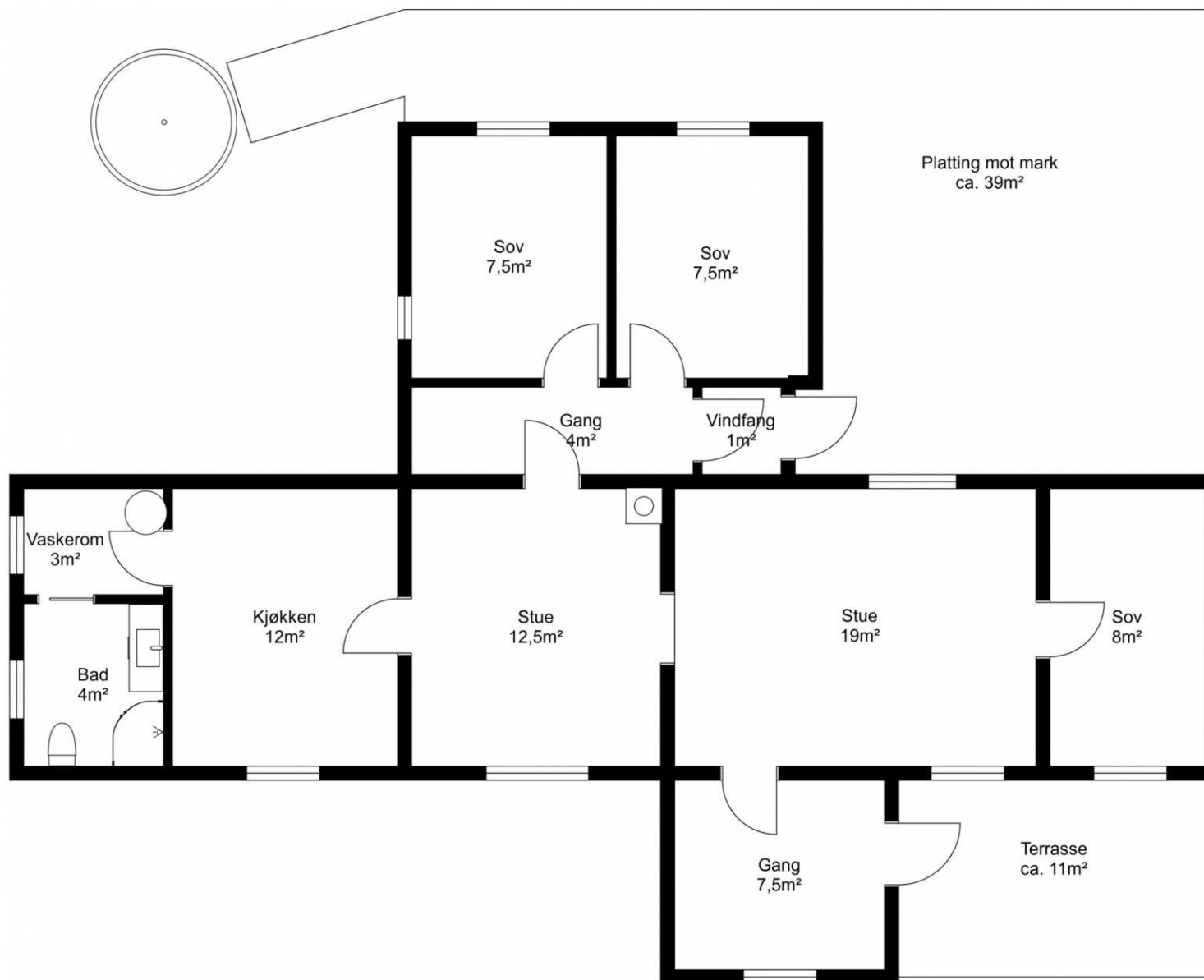
**& NYLANDER
PARTNERS**

Peder Hiortgata 3, 7374 Røros





Plantegning



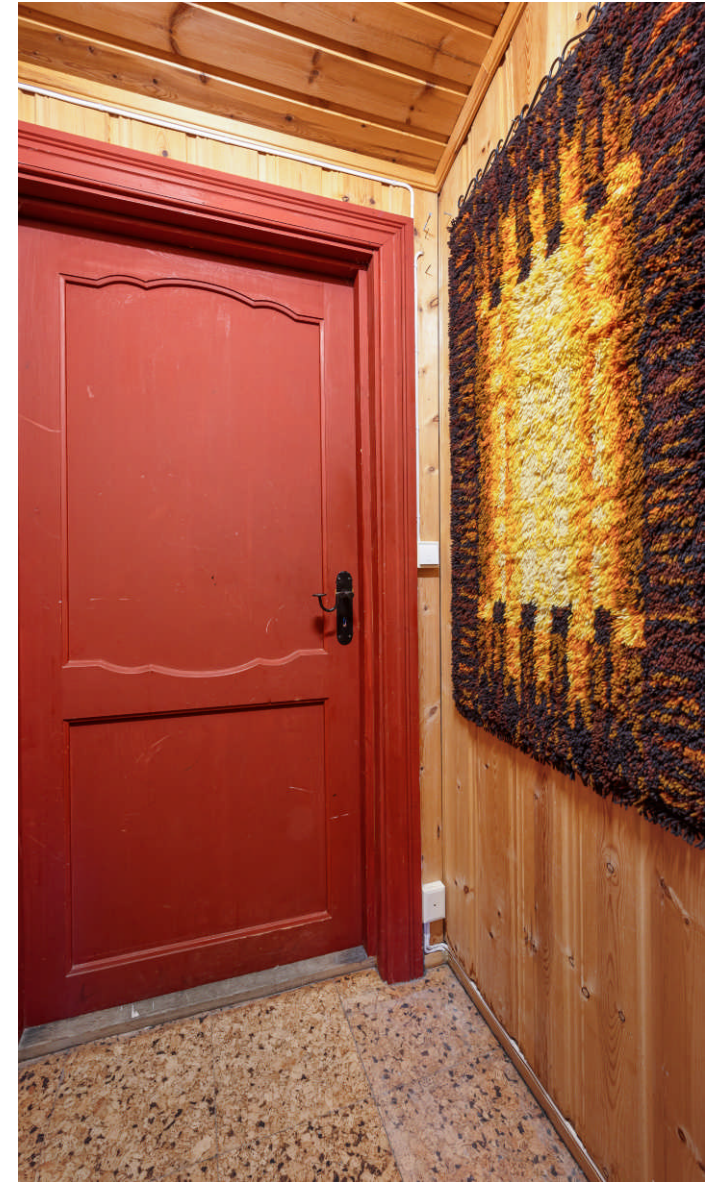
Hytta





















































Eiendommen

Om boligen

Arealer

Totalt bruksareal: 145,0 m²

- BRA-i: 96,0 m²

- BRA-e: 49,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 50,0 m²

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. Dersom dette arealet befinner seg i sameie, borettslag, aksjesalg e.l. vil normalt sett disse arealene ikke være eid av boligen, de er kun disponert på salgstidspunktet. Arealet kan f. eks. omrokes av styret i ettertid. BRA-b: Innglasset balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde.

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygningssakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler. Arealene er oppgitt iht NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

Beskrivelse

Flott fritidseiendom med meget usjenert beliggenhet.

Eiendommen ligger ved Håmmåvoll sør for Os, 700 moh. og med kort avstand fra elva Glomma. Terrenget byr på gode tur- og fiskemuligheter. Flott turterreng både sommer og vinter. Badestamp. Innlagt wifi og parabol. Brøytet helårsvei til tregrensa.

Eiendommen har følgende innhold:

Fritidsbolig: 2 stuer, kjøkken, 3 soverom, bad, vaskerom, gang, vindfang, gang til terrasse.

Uthus med badstue: verksted, badstue og vedbod

Uthus: Bod. Klart for å kunne bli anneks f.eks.

Beliggenhet

Eiendommen ligger ved Håmmåvoll sør for Os, 700 moh. og med kort avstand fra elva Glomma. Eiendommen har meget usjenert beliggenhet. Det er primært hytte- og gårdsbebyggelse i området. Spredt bebyggelse. Terrenget byr på gode tur- og fiskemuligheter. Flott turterreng både sommer og vinter.

Innhold

Fritidsbolig

2 stuer, kjøkken, 3 soverom, bad, vaskerom, gang, vindfang, gang til terrasse.

Uhus med badstue

Gang, badstu, bod, platekledd rom.

Uthus

Bod.

Standard

Fritidsbolig

1. etasje

Stue 1: Teppe på gulv og malt panel på vegger.

Panel i himling. Vedovn og panelovn.

Stue 2: Tregulv og malt panel på vegger. Panel i himling. Peis.

Kjøkken: Flis på gulv og tapet på vegger og

malttømmer.. Panel i himling. Gulvvarme.

Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert platetopp, stekovn og oppvaskmaskin.

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

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

Soverom 3: Tregulv og malt panel på vegger. Panel i himling.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Panel og downlights i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjhjørne, servant, servantskap, veggmontert wc og mekanisk avtrekk.

Vaskerom: Flis på gulv og våtromsplater på vegger. Panel i himling. Gulvvarme. Utstyrt med bereder, stoppekran og rørfordelingsskap.

Gang: Tregulv og panel på vegger. Panel i himling. Ribberørsovn.

Vindfang: Belegg på gulv og panel på vegger. Panel i himling.

Gang til terrasse: Laminat på gulv, og flis og malt panel på vegger. Panel i himling. Ribberørsovn. Utgang til terrasse og sikringsskap.

Uhus med badstue.

1. etasje

Bod: Ubehandlet og tregulv, og ubehandlet vegger.

Ubehandlet himling.

Gang: Laminat på gulv og panel på vegger. Panel i himling.

Badstu: Tregulv og panel på vegger. Panel i himling. Elektrisk badstuovn.

Platekledd rom: Tregulv og Plater på vegg.. Ubehandlet himling.

Uthus

1. etasje

Bod: Ubehandlet og støpt gulv, og ubehandlet og panel på vegger. Ubehandlet og panel i himling.

Adkomst

Fra Os, følg Fv. mot Tynset. Sving til venstre mot Håmmålvoll. Følg veien til venstre etter brua. og følg skilting til nummer 130.

Parkering

På tomte

Selgers egenerklæringsskjema

Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklæringsskjema som er en del av salgsoppgaven:

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

-Bygd som tilbygg til eksisterende hytte i 2011
-Alt forskriftsmessig utført. 2011.

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

-Sprekker i en av søylene til tilbygg. Golvet knirker i gangen.

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

-Tilbygg hadde lekkasje.

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

-Selve hytta er bygd på dugnad, egeninnsats. Siste tilbygg - kjøkken og bad er utført av faglærte.

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

-Skiftet sikringer, nytt opplegg i hele hytta.

-Eltron har sørget for at alt er riktig utført.

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

-Kan godt være, men i og med at dette er en fritidseiendom, så er det vanskelig å huske detaljer.

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

-Montering av kjøkken. Utført av min bror, Gunnar Schröder 2011.

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)?

-Det er tinglyst vei, vann og infiltreringsgrøft.

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave for ytterligere informasjon.

Tilstandsgrader (TG2/TG3) fra tilstandsrapport OPPSUMMERING TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsgrad (TG) tilsier hvilken tilstand objektet har i forhold til et definert referansenivå. For nærmere forklaring av tilstandsgrader se i tilstandsrapporten.

Her kommer en oppsummering av TG i tilstandsrapporten:

TG 0: 2

TG 1: 20

TG 2: 7

TG 3: 0

TG IU: 0

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 2:

Grunnmur og fundament

Det ble observert og målt noe avvik på gulvflater i den del av tømmer samt i tilbygget soverom og ganger.

Årsak kan være noe sig i pilarer, noe mindre vertikale avvik, men dette skal kunne være mulig å rette opp

hvis dette er ønskelig. Et søylepunkt ble observert med sprekk.

Påbygg fra 2011 hadde ikke avvik utover normale verdier.

TG 2 på eldste del, TG 1 på påbygg 2011

Balkong, terrasse, platting

Terrasse har noe horisontale avvik, årsak er sannsynlig sig i punktfundamenter.
Enkelte panelbord på terrasse kan skiftes grunnet noe råte.
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.
Rekkverket blir målt til 78 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.
Beiset siste gang juli 2024.

Vinduer og dører
Det registreres harde tettelister på enkelte koblavinduer, som pga dette tetter dårlig. I tillegg er enkelte vinduer slitte, og kan vurderes oppgraderte.
Ytterdører i tre er fra byggeår, og bærer noe preg av alder, samt kan ta litt i karm.

Yttervegger
Enkelte panelbord på utvendig kledning er løsnet noe fra underlag, og en kontroll av kledningen bør vurderes. I tillegg er ikke utvendige vegger overflatebehandlet siden disse ble satt opp.
Kledningen er noe utørket, og bør rengjøres samt overflatebehandles på nytt.
Det er delvis benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.
Det er ikke registrert bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon på tilbygget del, soverom/gang.

Etasjeskille og gulv på grunn
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ildsted/skorstein
Avstand fra røykrør til vegg fra peisovn, er 19 cm, dette er under minimumskrav som er 30 cm, det samme med sotluke, som er for nære vegg av tre. Her kan man sette inn godkjent ildfast stein, og kravet blir da borte vedr. avstand 30 cm.
Pipa er kledd med heldekkende beslag over tak.

Våtrom: Vaskerom
Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

TAKSTMANN KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING OG ROMBENEVNELSE:
-Standard for oppmåling er ikke linket til byggeforskrift, og det presiseres at bruken og beskrivelse av rom i fritidsbolig ikke er sammenstillende med bolighus. Eventuell rombeskrivelse defineres etter bruken av rommet på befaringstidspunktet.

Vær oppmerksom på:
Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1 .januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.
Brannslukke apparat er fra 2002, må skiftes ut.
Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse
Det er ikke etablert brannslukningsutstyr og/eller røykvarsler i boligen iht. forskrift

Arealmålingene måles etter bransjestandarden
""Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av

boliger"". Retningslinjene har NS 3940:2012 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldende byggeforskrifter. Da det ikke foreligger en spesifikk definisjon av hva som er primære rom (P- ROM) og sekundære rom (S- ROM), vil benevnelsen av enkelte rom fastsettes etter skjønn.

Byggemåte

Fritidsbolig

Fritidsbolig er oppført i én etasje. Bygningen er oppført på støpt plate på mark og bygningen har åpen fundamentering på pilarer. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og tømmer, og er kledd med stående panel. Taket er et saltak og er tekket med torv. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2+1-lags glass og koblet glass.

Uhus med badstue

Uthus og badstue er etablert på punktfundamenter, oppsatt i bindingsverk, utvendig kledd med stående tømmermanns panel. Taket er et saltak, tekket med metalplater. Bygget består av en uinnredd bod, et rom som har platekledde vegger samt badstue med gang i front. glassdør mellom gang og badstue, og det er elektrisk badstuovn.

Uthus

Uthus er oppført i én etasje. Bygningen er oppført på støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med stående tømmermannspanel. Taket er et saltak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer

med 2-lags isolerglass.

Byggemåte og ferdigattest/brukstillatelse

Fritidsbolig oppført i en etasje. Bygningen har åpen fundamentering på pilarer samt støpt plate på påbygg fra 2011. Veggkonstruksjonen er oppført i bindingsverk, og er utvendig kledd med stående tømmermanns panel. Taket er et saltak, tekket med torv. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med koblaglass og 2-lags isolerglass med enkeltglass m/sprosser.

Uthus/bod/badstue m/gang.

Det er et kombinert uthus og badstue frittstående, denne er punktfundamentert, oppsatt i bindingsverk med stående tømmermanns panel, taket er et saltak, tekket med metallplater. Bygget består av gang og badstue, med elektrisk badstuovn, trebenker, vegger kledd i panel. Glassdør fra gang til badstue. I tillegg er det et stort lagerrom, som har tregulv, platekledde vegger, samt et rom som ikke er ferdig innredet. Det kunne konstateres noe horisontale avvik på gulv, noe som skyldes bevegelse i punktfundamenter, slik at man må kunne regne med noe justering av dette. Forøvrig er ikke bygget vurdert utover dette, samme med uthus bygget i 2022.

Uthus.

Etablert på støpt plate, oppsatt i bindingsverk med stående tømmermanns panel. Taket er et saltak tekket med papp. Ifølge selger er taket bygget med tanke for legging av torv. Bygget ble oppsatt i

2022, og er ikke ferdig innredet innvendig

Tomt

Denne tomten er eiet.
1239,30 kvm.

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest og/eller midlertidig brukstillatelse foreligger ikke.

Bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965, og det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965. Hvor midlertidigbrukstillatelse ikke er innhentet for tiltak før 01.01.1998, vil byggesaken ikke være korrekt avsluttet. Offentlig myndighet kan i disse tilfeller vurdere ulovlighetsoppfølging, for å få brakt byggetiltakene i samsvar med godkjent søknad/lovens krav.

Fritidsboligen er iht. kommunalt register registrert tatt i bruk 01.01.1984. Det er videre opplyst at det er gitt igangsettingstillatelse for tilbygg 13.03.2011. Det foreligger heller ikke brukstillatelse eller ferdigattest for tilbygget. Det foreligger ingen opplysninger i kommunalt arkiv om at uthus og badstubygg er søkt og godkjent i kommunen.

Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier på manglende brukstillatelse og ferdigattest, ved f. eks krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, illeggelse av overtredelsesgebyr m.v. Kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal,

antall parkeringsplasser mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden fritidsboligen selges slik den fremstår.

Adgang til utleie

Fritidseiendommen kan i sin helhet leies ut til fritidsformål.

Det gjøres oppmerksom på gjeldende skatteregler for utleie av fritidseiendom.

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med ____.

Energikarakter: G - Oransje

Energiforbruket vil variere utfra bruk og ønsket innetemperatur.

Andre utgifter

Andre utgifter knyttet til eiendommen kan være: Månedlige utgifter til energi, herunder elektrisitet og vedfyring
Forsikring.

Alarm.

Velforening/veilag, herunder brøyting/veivedlikehold.

Disse kostnader vil avhenge av forbruk og avtaler, antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur og andre forhold.

Økonomi

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 1 990 000,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:

Dokumentavgift kr 49 750,00,-

Tinglysing skjøte kr 500,00,-

Tinglysing pantedok. pr. stk kr 500,00,-

HELP Boligkjøperforsikring kr 15 900,00,-

HELP PLUSS kr 2 800,00,-

Gebyr panteattest kr 267,50,-

Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld kr 2 059 718,-

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Felleskostnader

Felleskostnader er estimert til kr. ,- pr. mnd.

Fellesutgifter og hva disse dekker fremgår av budsjett for 1. driftsår utarbeidet i forbindelse med prosjektet. Dette følger vedlagt i opprinnelig prospekt.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter for 2024 er stipulert til kr 4.445,-. Det er 2 terminer i året.

De kommunale avgiftene fordeles på følgende poster (årsbeløp):

Eiendomsskatt: kr 2.024,-

Septikktømming hvert 4 år: kr 710,-

Hytterrenovasjon: kr 1.369,- + mva.

Det gjøres oppmerksom på at beløpet kan variere etter forbruk, og fra en termin til en annen.

Løpende kostnader

Andre utgifter knyttet til eiendommen kan være: Kostnader til vann og veivedlikehold, utgifter til energi, herunder elektrisitet og ved, forsikring av bygning og innbo, eventuell alarm, tv-pakke, o.l.

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt inngår i kommunale avgifter.

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 0,00.

Sekundær formuesverdi kr. 187 500,00.

Gjeldende for ligningsåret 2022.

Offentlige forhold

Aksjelaget

, Orgnr:

Forretningsfører: .

Forsikring

Eiendommen er forsikret i med polisenr. .

Regulering

Eiendommen ligger i et område uten reguleringsplan, og det er da kommuneplanens arealdel med dens bestemmelser som gjelder for området. Dette kan bety at det ikke er tillatt å gjenoppbygge bygninger etter total skade.

Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanens arealdel for Os kommune 2022-2032 er avsatt som et LNFR-område. LNFR-område er en forkortelse for Landbruks-, natur- og friluftsfomål samt reindrift, jf. Plan- og bygningslovens § 11-7 nr. 5. I landbruks-, natur- og

friluftsområder samt reindrift er det kun tillatt med tiltak som er knyttet til stedbunden næring/nødvendig for drift av landbrukseiendom. F.eks ulike typer driftsbygninger og nødvendige boliger knyttet til landbruksdriften. Dette innebærer at det hviler strenge restriksjoner på eiendommen vedrørende bygging, rivning m.m. Kjøper må selv ta kontakt med kommunen for å få godkjenning for eventuelle planer ved eiendommen.

Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanen er anført som "Faresone - Flomfare". Dette kan gi begrensninger i utnyttelse av eiendommen. Kommunen opplyser følgende om dette formålet: "Før det tillates bygging innenfor aksomhetsområde flom må søker foreta en utredning og kartlegging av aktuell flomfare, herunder aktuelle sikringstiltak."

Arealdelplan med tilhørende kart og vedtekter kan fås ved henvendelse til megler.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via privat vei
Privat adkomst er ikke sikret avtale/skriftlig avtale. Det er uklart hvorvidt alle godkjennelser foreligger. Dagens adkomst er derfor beskrevet etter dagens situasjon. Megler anbefaler at kjøper får etablert ev. formalisert en avtale rundt dette med grunneier. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig bruk, herunder om en avtale lar seg opprette, og alle kostnader forbundet med dette.

Eiendommen er tilknyttet privat vann og avløp
Privat avløp via septik med filtreringsgrøft.
Septiktank tømmes av kommunen hvert 4. år. Ved

behov for ytterligere tømning vil det påløpe kostnad ut over tømmegebyr i kommunale avgifter.

Rettigheter og heftelser

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i eiendommen som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr.

Dnr. 5065, tgl. 19.09.1977 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 4489, tgl. 21.12.2000 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om planovergang
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 480937, tgl. 26.04.2021 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om filtrasjonsgrøft

Dnr. 5468, tgl. 29.10.1980 - Erklæring/avtale
STATEN HAR RETT TIL DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV TAUBANE OG AV
BESTÅENDE KRAFTLEDNING SAMT RETT TIL Å BRUKE EKSISTERENDE
VEISTREKNING TIL TOPPOMRÅDET OG KAN NÅR SOM HELST FREMME
KRAV OM FOREDLING AV
VEDLIKEHOLDSUTGIFTENE ETTER SKJØNN ALT I H T SKJØTE PÅ GRÅHØGDA-TOPPEN GNR 166/8
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for

mer informasjon.

Konsesjon og odel

Det er ingen konsesjon eller odel knyttet til denne eiendommen.

Diverse

Løsøre og tilbehør

De møblene som står igjen i hytta under visningen følger med. Noen bilder og veggtepper tar selger med seg. Taklampe i gangen og smijernslampe på stuevegg, teppe i gangen(blå løper) følger heller ikke med.

Utemøblene følger med. 2 tv-er følger med. Gressklipper, støvsuger og hageredskapene følger med. Ikke kantklipper, høytrykksspyler og vedkappemaskin.

Ellers står det en del ting i den nye boden som skal fjernes. Likeledes mye i skap og skuffer.

Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

Overtagelse

Overtagelse skjer etter nærmere avtale og avtales normalt senest i forbindelse med budaksept. Vennligst oppgi ønsket overtagelsesdato i bud.

Om salgsoppgaven

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt.

forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinneligebyggemeldte/godkjente. Salgsoppgave n er lest og godkjent av selger.

Boligselgerforsikring

Kjøper er gjort kjent med at selger ikke har tegnet boligselgerforsikring.

Selger har utarbeidet et egenerklæringsskjema og innhentet en tilstandsrapport som er vedlagt salgsoppgaven. I henhold til avhendingsloven anses kjøper kjent med de opplysninger som framgår av et salgsdokument. Kjøper oppfordres derfor til å gjøre seg kjent med denne

Boligkjøperforsikring

Kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring tegnes senest på kontraktsmøtet.

Kjøpsvilkår

Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler Yama Meskinyar per e-post yama.meskinyar@nylander.no eller sms: +47 40 84 54 08. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til

budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført. For seksjon/andel/akjse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaskept.

Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske

personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Salgsbetingelser

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette 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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at hvis det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen

overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet.

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger (f. eks reguleringskart med bestemmelser), informasjon fra forretningsfører (gjelder kun sameie, borettslag og aksjelag), energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Nylander & Partners, Røros sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Finansiering

Vi samarbeider med TolgaOs Sparebank som de tilbyr gode betingelser til våre kunder. Kontakt din megler om dette og vi setter deg i kontakt med finansiell rådgiver. Meglerforetaket mottar honorar ved formidling av finansielle tjenester.

Behandling av personopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht.

personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på www.partners.no.

Om oppdraget

Eier

Eier er Ellen Sofie Schrøder.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Håmmålvollveien 130.

Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 118, bnr. 12 i Os (Innlandet).

Vårt oppdragsnummer er 13240076.

Megler og meglers vederlag

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 3,000 % av salgssummen inkl. mva
(minimum 40 000 inkl. mva)

Oppgjørsgebyr: 6 890,00

Digitale oppdrags tjenester: 2 190,00

Markedspakke Standard: 17 900,00

Tilretteleggingsgebyr: 18 750,00

Utleddsgebyr pr. stk: 850,00

Visningshonorar pr. stk: 2 900,00

Salgsoppgaver 6 stk.: 1 690,00

sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Ansvarlig megler er Yama Meskinyar / +47 40 84 54 08/ yama.meskinyar@nylander.no.

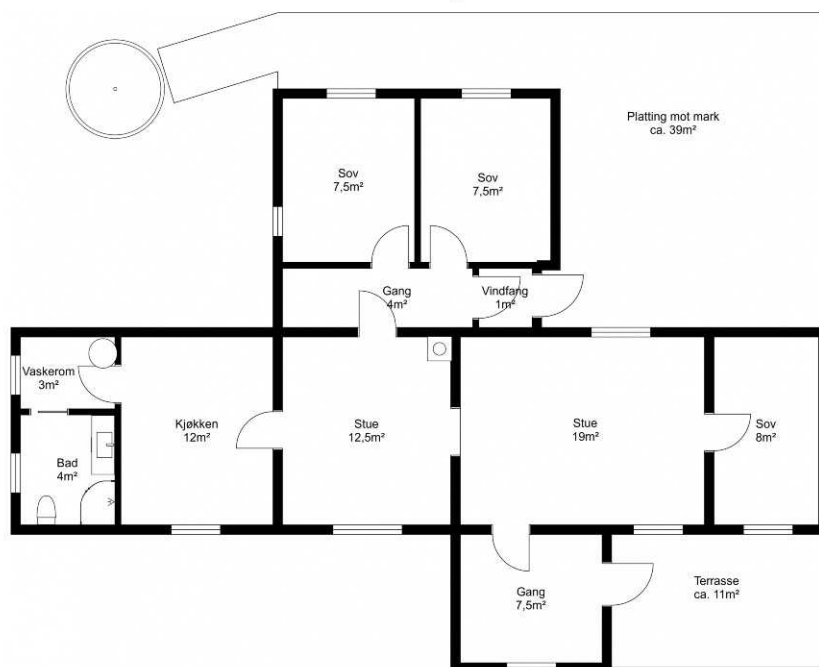
Prod. dato: 10.09.2024

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget

Tekniske
dokumenter

Håmmålvollveien 130

1. Etasje



Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

Boenhetens BRA inneholder også areal for innvendige vegger.
Boenhetens BRA vil derfor alltid være større enn summen av arealene på hvert enkelt rom.

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Håmmålvollveien 130 2550 OS I ØSTERDALEN

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig

Byggeår: 1984

BRA: 145 m²

BRA-i: 96 m²

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	20	7	0	0

Supertakst

GNR: 118 BNR: 12

Terje Sandhaugen
Takst Forum Trøndelag avd. Oppdal/Rennebu

terje@tft.no
40004451

Håmmålvollveien 130
2550 Os i østerdalen

1. Tilstandsgradene

TG-0	Tilstandsgrad 0: Ingen avvik Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/20750>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag	
Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersekt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.	
Bygningsdeler med TG2	
Grunnmur og fundament	Oppsummering Det ble observert og målt noe avvik på gulvflater i den del av tømmer samt i tilbygget soverom og ganger. Årsak kan være noe sig i pilarer, noe mindre vertikale avvik, men dette skal kunne være mulig å rette opp hvis dette er ønskelig. Et søylepunkt ble observert med sprekk. Påbygg fra 2011 hadde ikke avvik utover normale verdier. TG 2 på eldste del, TG 1 på påbygg 2011.
Balkong, terrasse, platting	Oppsummering Terrasse har noe horisontale avvik, årsak er sannsynlig sig i punktfundamenter. Enkelte panelbord på terrasse kan skiftes grunnet noe råte. Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverket blir målt til 78 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm. Beiset siste gang juli 2024. Anbefalte tiltak Man må påregne noe tiltak med platting på terrasse.
Vinduer og dører	Oppsummering Det registreres harde tettelister på enkelte koblavinduer, som pga dette tetter dårlig. I tillegg er enkelte vinduer slitte, og kan vurderes oppgraderte. Ytterdører i tre er fra byggår, og bærer noe preg av alder, samt kan ta litt i karm. Anbefalte tiltak Man må påregne noe tiltak med enkelte kobla vinduer samt ytterdører. Derfor TG 2.
Yttervegger	Oppsummering Enkelte panelbord på utvendig kledning er løsnet noe fra underlag, og en kontroll av kledningen bør vurderes. I tillegg er ikke utvendige vegger overflatebehandlet siden disse ble satt opp. Kledningen er noe utørket, og bør rengjøres samt overflatebehandles på nytt. Det er delvis benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting. Det er ikke registrert bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon på tilbygget del, soverom/gang. Anbefalte tiltak Nevnte tiltak med kledningen bør gjøres.

Etasjeskille og gulv på grunn	Oppsummering Det registreres stedvis knirk. Det registreres skjevhet i forskjellige rom på den eldste delen som er punktfundamentert. Forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til mellom 5 mm til 30 mm stue mot vest. Anbefalte tiltak Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Ildsted/Skorstein	Oppsummering Avstand fra røykrør til vegg fra peisovn, er 19 cm, dette er under minimumskrav som er 30 cm, det samme med sotluke, som er for nære vegg av tre. Her kan man sette sette inn godkjent ildfast stein, og kravet blir da borte vedr, avstand 30 cm. Pipa er kledd med heldekkende beslag over tak. Anbefalte tiltak Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.
Våtrom: Vaskerom	Oppsummering av ventilasjon Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert. Anbefalte tiltak ventilasjon Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting. Ventilering av rommet bør etableres.
Lovlighet	
Vær oppmerksom på!	Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1.januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk. Det er ikke etablert brannslukningsutstyr og/eller røykvarsler i boligen iht. forskrift Brannslukke apparat er fra 2002, må skiftes ut.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato

30.7.2024

Rapportdato

15.8.2024

Hjemmelshavere

Navn:

Ellen Sofie Schreder

Tilstede ved inspeksjon:

Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsakkyndig? Ja

Informasjon om bygningsakkyndig

Navn:

Terje Sandhaugen

Telefon:

40004451

Firma:

Takst Forum Trøndelag avd.

Epost:

terje@tft.no

Oppdal/Rennebu

Adresse:

Orkdalsveien 826, 7392 Rennebu

TAKST-FORUM

TRØNDELAG



Informasjon om boligen

Adresse:

Håmmållvollveien 130, 2550 Os i østerdalen

Kommunenr:

3430

Gårdsnr:

118

Bruksnr:

12

Festert:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår:

1984 - Opplysninger fra Matrikkel.

Boligtype:

Fritidsbolig

Generell beskrivelse av boligen:

Fritidsbolig oppført i en etasje. Bygningen har åpen fundamentering på pilarer samt støpt plate på påbygg fra 2011. Veggkonstruksjonen er oppført i bindingsverk, og er utvendig kledd med stående tømmermanns panel. Taket er et saltak, tekket med torv. Etagenskilte er et trebjelkelag. Vinduer med koblaglass og 2-lags isolerglass med enkeltglass m/sprosser.

Uthus/bod/badstue m/gang.
Det er et kombinert uthus og badstue frittstående, denne er punktfundamentert, oppsatt i bindingsverk med stående tømmermanns panel, taket er et saltak, tekket med metallplater.
Bygget består av gang og badstue, med elektrisk badstuovn, trebenker, vegger kledd i panel. Glassdør fra gang til badstue. I tillegg er det et stort lagerrom, som har tregulv, platekledd vegger, samt et rom som ikke er ferdig innredet. Det kunne konstateres noe horisontale avvik på gulv, noe som skyldes bevegelse i punktfundamenter, slik at man må kunne regne med noe justering av dette.
Forøvrig er ikke bygget vurdert utover dette, samme med uthus bygget i 2022.

Uthus.
Etablert på støpt plate, oppsatt i bindingsverk med stående tømmermanns panel. Taket er et saltak tekket med papp. Ifølge selger er taket bygget med tanke for legging av torv.
Bygget ble oppsatt i 2022, og er ikke ferdig innredet innvendig.

Tiltak etter byggeår:

År

Beskrivelse

Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?

1984

Gammel tømmerkasse oppsatt på tomt, og klar til bruk.

Nei

1992

Tilbygget gang og 2 soverom til tømmerkasse. Utført av snekker Aksel Borgos.

Nei

2008

Uthus bygget.

Nei

2011

Påbygg kjøkken, vaskerom og bad.

Nei

2020

Oppsatt av snekker Kjetil Sorken.

Ja

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal

BRA-i

Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.

Eksternt bruksareal

BRA-e

Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.

Innglasset balkong

BRA-b

Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (Internt bruksareal)	BRA-e (Eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (Terrasse- og balkongareal)
1. etasje	90	90	0	0	50
Uthus m/badstue og 2 boder.	42	6	36	0	0
Frittstående uthus.	13	0	13	0	0
Totalt m²	145	96	49	0	50

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	90	90	0	2 stuer, kjøkken, vaskerom, bad, 3 soverom, gang, gang til terrasse og vindfang.	
Uthus m/badstue og 2 boder.	42	6	36	Badstue og tilhørende gang.	2 boder.
Frittstående uthus.	13	0	13		Uinnredd uthus.
Totalt m²	145	96	49		

Kommentar til arealberegning

Standard for oppmåling er ikke linket til byggeforskrift, og det presiseres at bruken og beskrivelse av rom i fritidsbolig ikke er sammenstillende med bolighus. Eventuelt rombeskrivelse defineres etter bruken av rommet på befaringstidspunktet.

Supertakst

Håmmållvollveien 130, 2550 Os i østerdalen

6 av 21

Supertakst

Håmmållvollveien 130, 2550 Os i østerdalen

7 av 21

50

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Støpt plate på mark, Åpen fundamentering/pilarer
Eldste del samt påbygg soverom/gang er punktfundamentert. Påbygg 2011 etablert på støpt plate over bakkenivå.	
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-1
Taknedløp er avsluttet ned mot terreng. Bygningenes ikke vurdert utsatt for fuktbelastning grunnet type oppbygging på pilarer og støpt plate over terreng. Selger kunne opplyse at det er etablert drenering rundt støpt plate, som føres ut til terreng på nedside.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark, Søyle/pilarer (åpen fundamentering)
På den eldste delen er bygget etablert på punktfundamenter som er støpte. Det kan være enkelte mindre vertikale avvik på disse, samt det kunne observeres en sprekk i det ene punktet. Påbygget del som har kjøkken, bad og vaskerom er etablert på støpt plate.	
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-2
Det ble observert og målt noe avvik på gulvflater i den del av temmer samt i tilbygget soverom og ganger. Årsak kan være noe sig i pilarer, noe mindre vertikale avvik, men dette skal kunne være mulig å rette opp hvis dette er ønskelig. Et søylepunkt ble observert med sprekk. Påbygg fra 2011 hadde ikke avvik utover normale verdier. TG 2 på eldste del, TG 1 på påbygg 2011.	

6.3 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse, Platting
Terrasse er fra byggeår 1984. Platting mot terreng fra ca. 2018/20.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tøkket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Terrasse har noe horisontale avvik, årsak er sannsynlig sig i punktfundamenter. Enkelte panelbord på terrasse kan skiftes grunnet noe råte. Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverket blir målt til 78 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm. Beiset siste gang juli 2024.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Man må påregne noe tiltak med platting på terrasse.	

6.4 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Trevinduer med koblet glass. Vinduer med 2-lags glass samt enkeltglass med sprosser. Ytterdører i tre fra byggeår.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karm, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Det registreres harde tettelister på enkelte koblavinduer, som pga dette tetter dårlig. I tillegg er enkelte vinduer slitte, og kan vurderes oppgraderte. Ytterdører i tre er fra byggeår, og bærer noe preg av alder, samt kan ta litt i karm.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Man må påregne noe tiltak med enkelte kobla vinduer samt ytterdører. Derfor TG 2.

6.5 Yttervegger

Type fasade	Tømmer, Stående kledning
I tillegg til gammel tømmerkasse er øvrige kledning stående tømmermanns panel.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja
Oppsummering av yttervegger	TG-2
Enkelte panelbord på utvendig kledning er løsnet noe fra underlag, og en kontroll av kledningen bør vurderes. I tillegg er ikke utvendige vegger overflatebehandlet siden disse ble satt opp. Kledningen er noe utørket, og bør rengjøres samt overflatebehandles på nytt.	
Det er delvis benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedsvis redusert lufting.	
Det er ikke registrert bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon på tilbygget del, soverom/gang.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Nevnte tiltak med kledningen bør gjøres.	

6.6 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Tak er en lukket konstruksjon på hele hytta, over tilbygg kjøkken/våtrom er det et lite blindloft uten tilgang. På tømmerkasse er det tømmeråser og enkle sperrer, sperrer på tilbygg med taktro.	
Er loftet innredet etter byggeår?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei

Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-1
Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.	

6.7 Renner og nedløp

Type	Metall
Metall takrenner og nedløp.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Alle takrenner samt nedløp og takbeslag ble etablert nye i 2011.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	TG-1

6.8 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-1
For videre omtale se "Loft" (konstruksjonsoppbygging)	

6.9 Taktekking

Type tekking	Torv
Hele taket har torvtekking fra byggeår.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ikke kontrollert

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekking	TG-1
Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger.	

6.10 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier eller skader på stige?	Ja
Oppsummering av utstyr på tak	TG-1
Tak som har helling (uansett hellingsgrad), skal ha fastmontert stige forbi pipa. Takstigen skal være festet i bærende konstruksjon (takstoler). Takstiger av tre, eller takstiger som er festet med bøyler over mønet eller i kjetting rundt pipe er ikke godkjent.	

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Etasjeskille er et trebjelkelag.	
Etasjeskille påbygg kjøkken og gang/soverom i betong.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Det registreres stedvis knirk.	
Det registreres skjevhet i forskjellige rom på den eldste delen som er punktfundamentert. Forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til mellom 5 mm til 30 mm stue mot vest.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.	
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.	

6.12 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn, Peis
Peisovn på stue mot øst, åpen peis på stue mot vest.	
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollert
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2
Avstand fra røykrør til vegg fra peisovn, er 19 cm, dette er under minimumskrav som er 30 cm, det samme med sotluke, som er for nære vegg av tre. Her kan man sette inn godkjent ildfast stein, og kravet blir da borte vedr. avstand 30 cm.	
Pipa er kledd med heldekkende beslag over tak.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.	

6.13 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjølenskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Kjøkkeninnredningen er fra IKEA, laminat innredning med hvite fronter. Det er koketopp, stekeovn og oppvaskmaskin integrert i innredningen.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Lys i vifte er defekt, så selger har montert en ladbar LED-lys oppunder vifte.	

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Avtrekk fra vifte er ført på yttervegg, og ble vurdert fungere som tiltenkt.	

6.14 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja
Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1. januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Manglende brannslukkerutstyr
Brannslukke apparat er fra 2002, må skiftes ut.	
Er det skader på røykvarsler?	Nei
Pr dags dato er røykvarslere tilkoblet eksternt selskap ved brann/tyveri.	

6.15 Avløpsrør

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

Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivarettatt.	
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan mulig utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.	

6.16 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system, Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Anlegget er fra 2011.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-1
Fordelerskap er plassert på vaskerom.	
Stoppekran er plassert på vaskerom.	

6.17 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Deler av det elektriske anlegget har vært gjenstand for oppgraderinger. Kontroll av anlegget i 2021.	

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Leses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk TG-1	
Det er fremlagt flere samsvarserklæringer på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999. I tidsrommet 2016 tom.	
Det ble observert et inntak i skap under, som har løsnet fra skapet.	

6.18 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2011	
Størrelse	
200 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1
--	-------------

6.19 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Naturlig ventilering via spalteventil i vindu og mekanisk avtrekk på våtrom.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

6.20 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-1
Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.	

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørforinger eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Badet er utstyrt med dusjhjørne, servant med underskap og veggmontert wc.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Annen godkjent løsning
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventiler	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-0
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende vegg til dusjonen eller øvrige vegger på bad ikke er tilgjengelig. Det er foretatt fuktsøk og visuelle observasjoner på overflater på badet, uten å registrere symptomer på avvik.	

Dokumentasjon

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

6.21 Våtrom: Vaskerom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og våtromsplater på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-1

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørforinger eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er opplegg for vaskemaskin, veggmontert skap og varmtvanns bereder på rommet. I tillegg er hovedstoppekran plassert ved bereder.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei

Er det innebygd susterne til klosett?	Nei
---------------------------------------	-----

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
--------------------------------------	-------------

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
------------------	----------

Det er ikke egen god ventilasjon på selve vaskerommet. Skyvedør kan stå åpent mot bad, og man vil da få god ventilasjon hvis avtrekk på bedet benyttes. Tilluft ved dør mot kjøkken anbefales etablert, for å bedre gjennomlufting av både vaskerom og bad. TG 2 er satt pga nevnte forhold.

Oppsummering av ventilasjon	TG-2
------------------------------------	-------------

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftskiftning.

Ventilering av rommet bør etableres.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
---	-----

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
---	-----

Oppsummering av fukt	TG-1
-----------------------------	-------------

Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende vegg til dusjonen ikke er tilgjengelig. Det er foretatt fuktsøk og visuelle observasjoner på overflater på badet, uten å registrere symptomer på avvik.

Dokumentasjon

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

6.22 Kryp kjeller

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

6.23 Støttemur

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

6.24 Rom under terreng

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

6.25 Toalettrom

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

6.26 Trapp

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

6.27 Vannbåren varme

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

6.28 Varmesentral

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer

13240076

Adresse

Håmmålvollsvegen 130

Postnummer

2550

Poststed

OS I ØSTERDALEN

Er det dødsbo?

☐ Ja ☒ Nei

Salg ved fullmakt?

☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?

1973

Hvor lenge har du bodd i boligen?

40år5mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☒ Ja ☐ Nei

I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Gjensidige

Polise/avtalenr.

Selger1fornavn

Ellen Sofie

Selger1etternavn

Schrøder

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

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

Firmanavn

Stig Jarle Bakken Tolga

Redegjør for hva som er gjort og når

Bygd som tilbygg til eksisterende hytte 2011

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

alt forskriftsmessig utført. Helt nytt i 2011

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

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

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

sprekker i en av søylene til utbygg. Golvet knirker i gangen.

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Tilbygg hadde lekkasje

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

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

Redegjør for hva som er gjort og når

Selve hytta er bygd på dugnad, egeninnsats. Siste tilbygg - kjøkken og bad er utført av faglærte

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

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

Firmanavn

Eltron Tolga

Redegjør for hva som er gjort og når

skiftet sikringer, nytt opplegg i hele hytta

12.1 Foreligger det samsvareklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Eltron har sørget for at alt er riktig utført

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Kan godt være, men i og med at dette er en fritidseiendom, så er det vanskelig å huske detaljer

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Enkelt å anlegge

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis Ja, når, hva og av hvem?

Montering av kjøkken. Utført av min bror, Gunnar Schrøder 2011

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

20. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

24. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Det er tinglyst vei, vann og infiltreringsgrøft

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 fellesjeld?

☐ 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 skjeeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☐ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Boligselgerforsikring

☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet må egenerklæringsskjemået signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

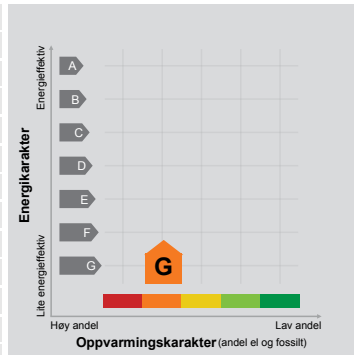
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Ved salg 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 selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
- Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

ENERGIATTEST

Adresse	Hämmälsvollveien 130
Postnummer	2550
Sted	OS I ØSTERDALEN
Kommunenavn	Os
Gårdsnummer	118
Bruksnummer	12
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festennummer	—
Byggningsnummer	155272082
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-6283
Dato	08.08.2024
Innmeldt av	TERJE SANDHAUGEN



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Følg med på energibruken i boligen
- Slå av lyset og bruk sparepærer

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Spar strøm på kjøkkenet

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningstype: Småhus
Bygningstype: Fritidsbolig
Byggeår: 1984
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 90
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved
Ventilasjon Periodisk avtrekk

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

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Håmmålvollveien 130	Kommunenummer: 3430
Postnummer: 2550	Gårdsnummer: 118
Sted: OS LØSTERDALEN	Bruksnummer: 12
Kommune: Os	Seksjonsnummer: 0
Bolignummer: H0101	Festenummer: 0
Dato: 08.08.2024 15:24:31	Byggningsnummer: 155272082
Energimerkenummer: Energiattest-2024-6283	

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 13: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 20: Montering av peisinnatts i åpen peis

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

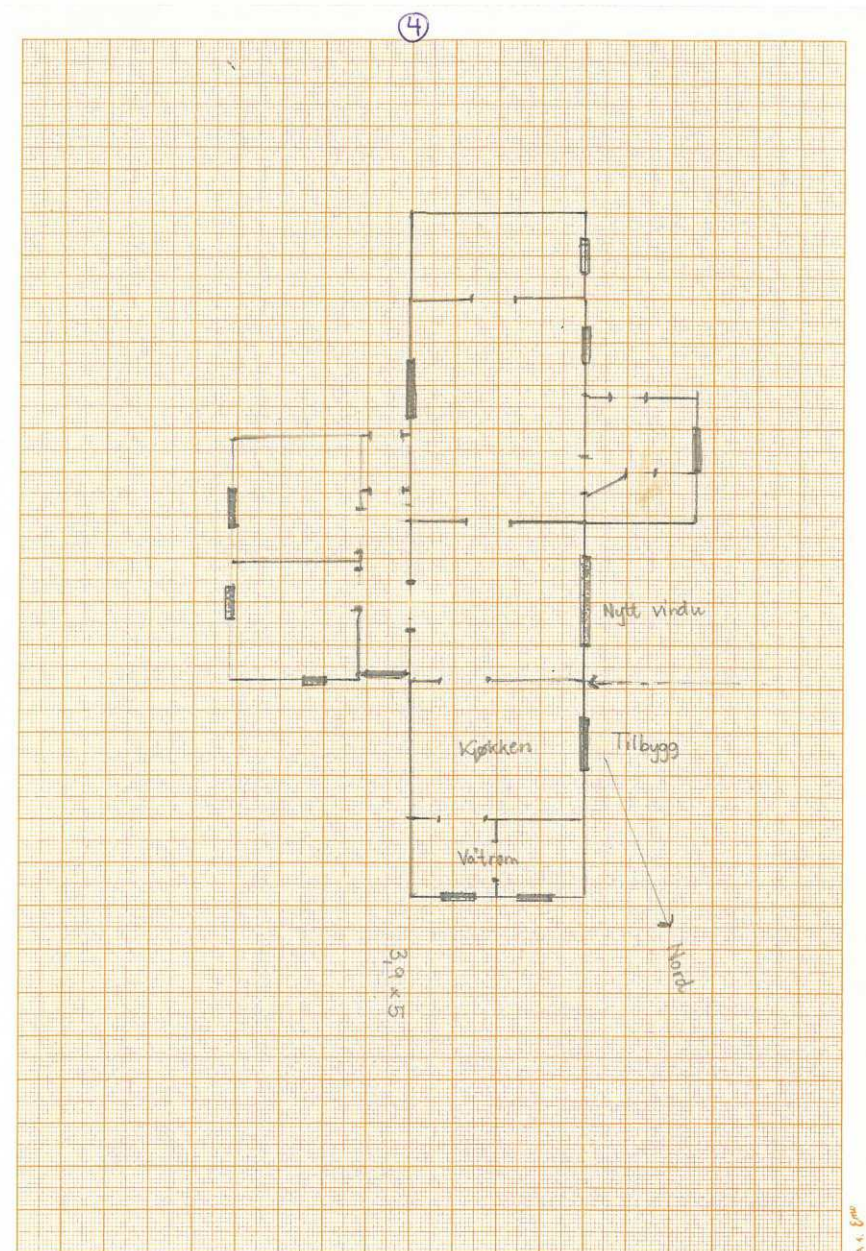
Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

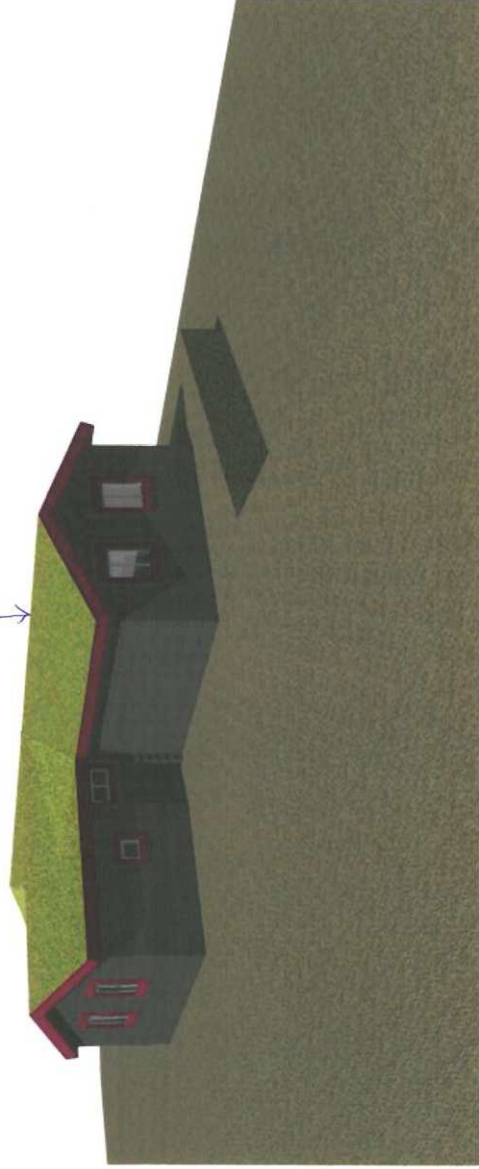
Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.



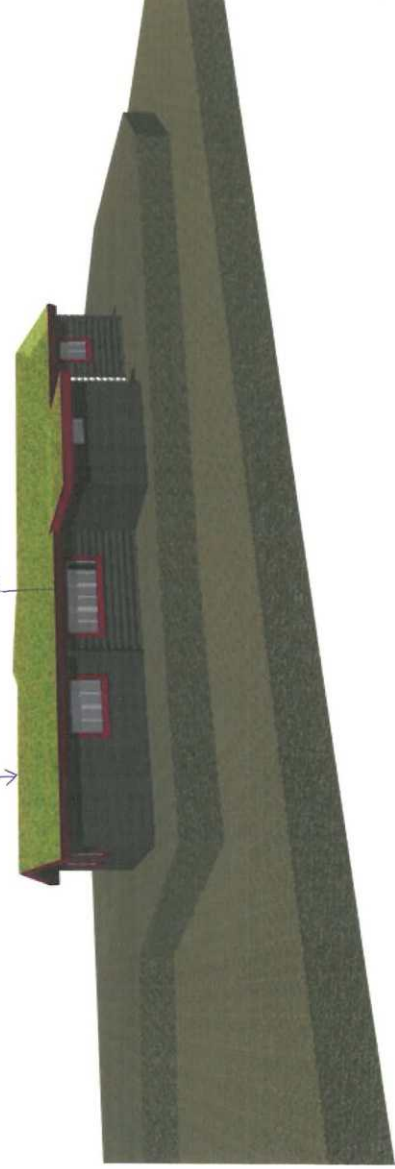
⑤

Tilbygg



⑥

Tilbygg

Endring av
fasade
Større vindue

Tilbygg

7



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

Avgiftstype	Termin	Kjøring	Avg. bygg	Vare	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Pris(u/mva)	Geb. fra/lev.	Geb. til	Beløp (u/mva)	Arbeidsbeløp (u/mva)	Merknad	Termin fra
Løpende	September	155272082	329	EIENDOMSSKATT PRIVAT	506000	prom	4.00	01.07.2024			1 012.00	2 024.00		
Løpende	September	155272082	326	SEPTIKKTØMMING HVERT 4. AR	1	STK	710.00	01.07.2024			355.00	710.00		
Løpende	September	155272082	319	HYTTERENOVASJON	1	CONT	1 369.00	01.07.2024			684.50	1 369.00		

4 25% Mva på renovering & septik

Ragnhild Døssnes

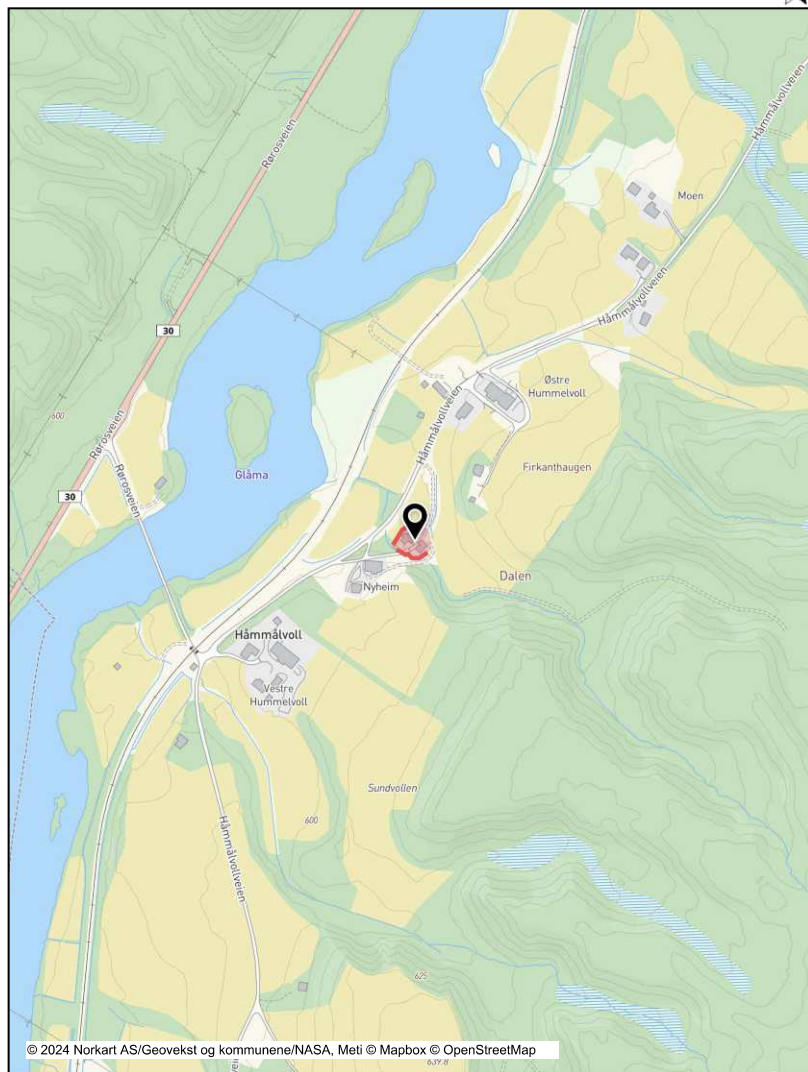


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 03.09.2024

Målestokk: 1:5000

Koordinatsystem: UTM 32N



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

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

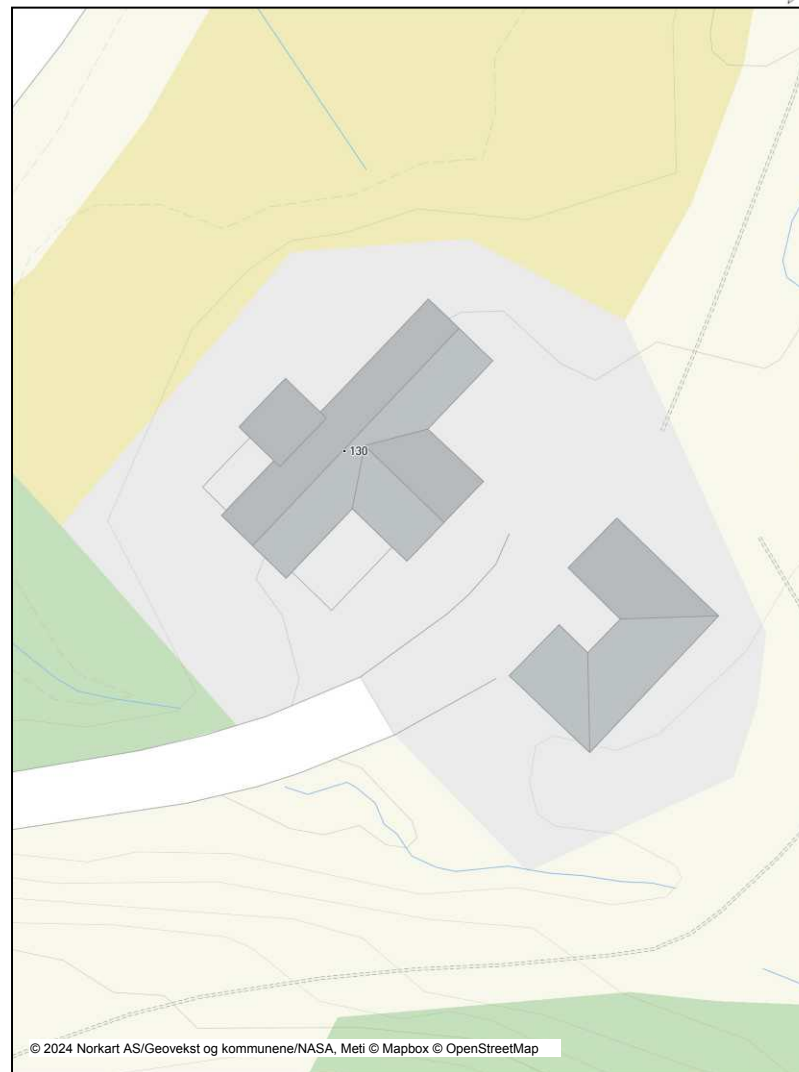


kart 1-250

Dato: 08.07.2024

Målestokk: 1:250

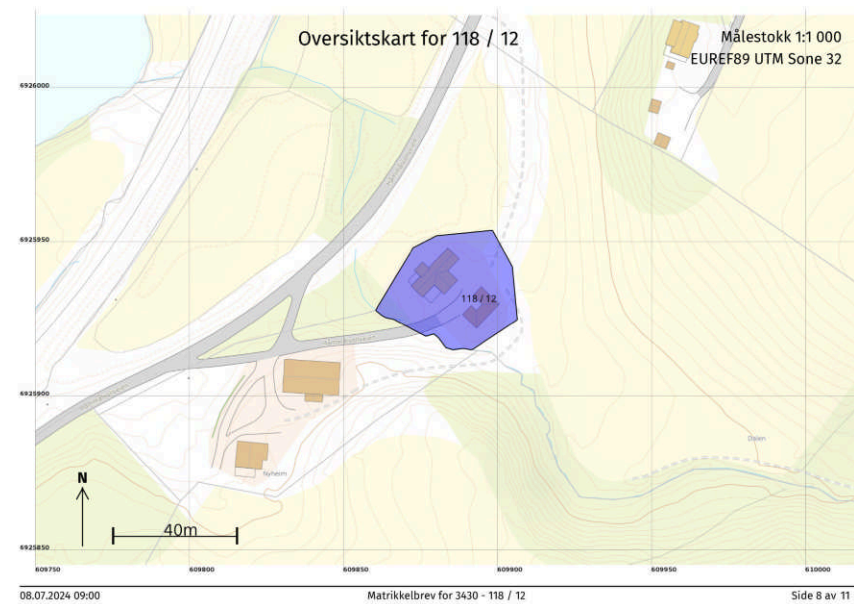
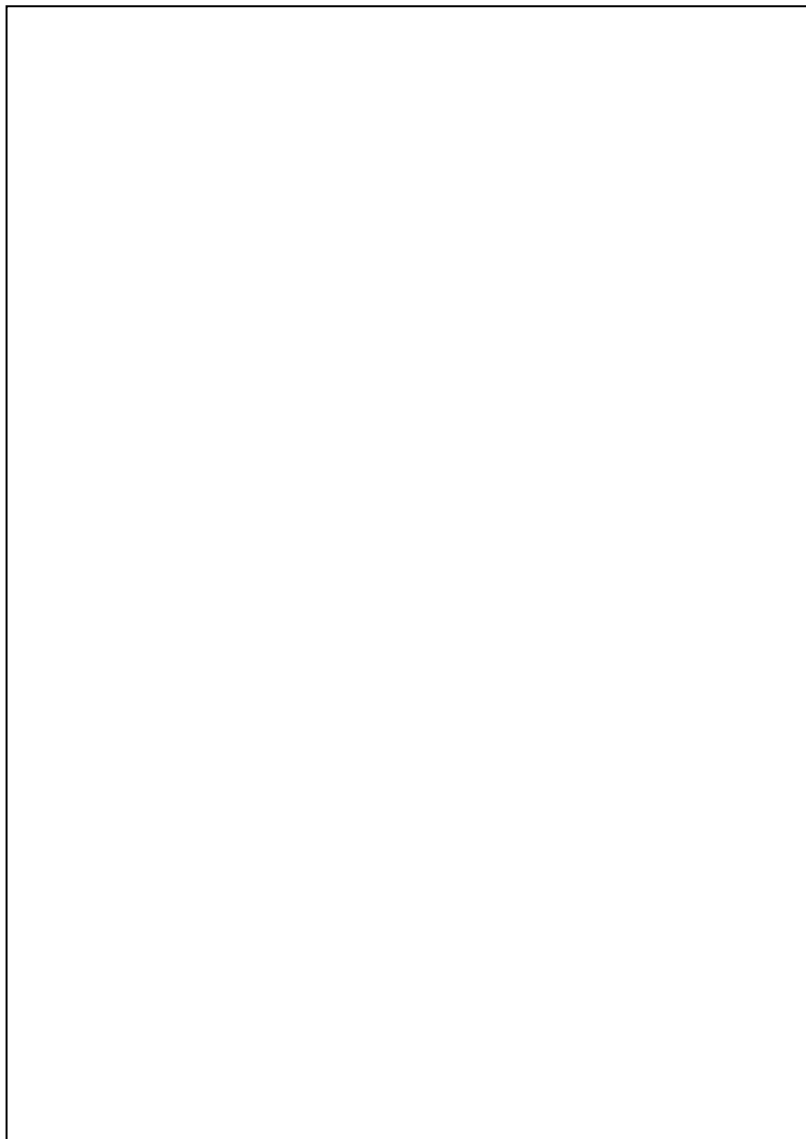
Koordinatsystem: UTM 32N

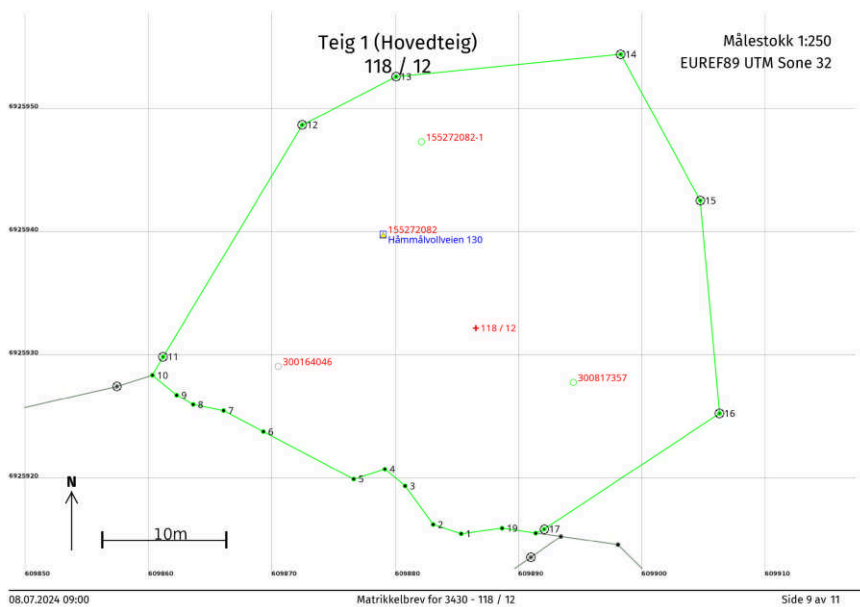


© 2024 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

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

Tegnforklaring





Areal og koordinater

Areal: 1 239,3

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Arealmerknad:

Nord: 6925932

Øst: 609887

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6925915,73	609885,32		Midt bekk/elv	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	10	
2	6925916,49	609883,06	2,38	Midt bekk/elv	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	10	
3	6925919,60	609880,79	3,85	Midt bekk/elv	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	10	
4	6925920,96	609879,14	2,14	Midt bekk/elv	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	10	
5	6925920,16	609876,62	2,64	Midt bekk/elv	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	10	
6	6925924,01	609869,30	8,27	Midt bekk/elv	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	10	
7	6925925,71	609866,08	3,64	Midt bekk/elv	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	10	
8	6925926,21	609863,62	2,50	Midt bekk/elv	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	10	
9	6925926,96	609862,27	1,55	Midt bekk/elv	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	10	
10	6925928,58	609860,31	2,54	Midt bekk/elv	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	10	
11	6925930,07	609861,17	1,72	Jord Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
12	6925948,87	609872,45	21,92	Jord Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
13	6925952,78	609880,03	8,54	Jord Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
			18,31				

08.07.2024 09:00

Matrikelbrev for 3430 - 118 / 12

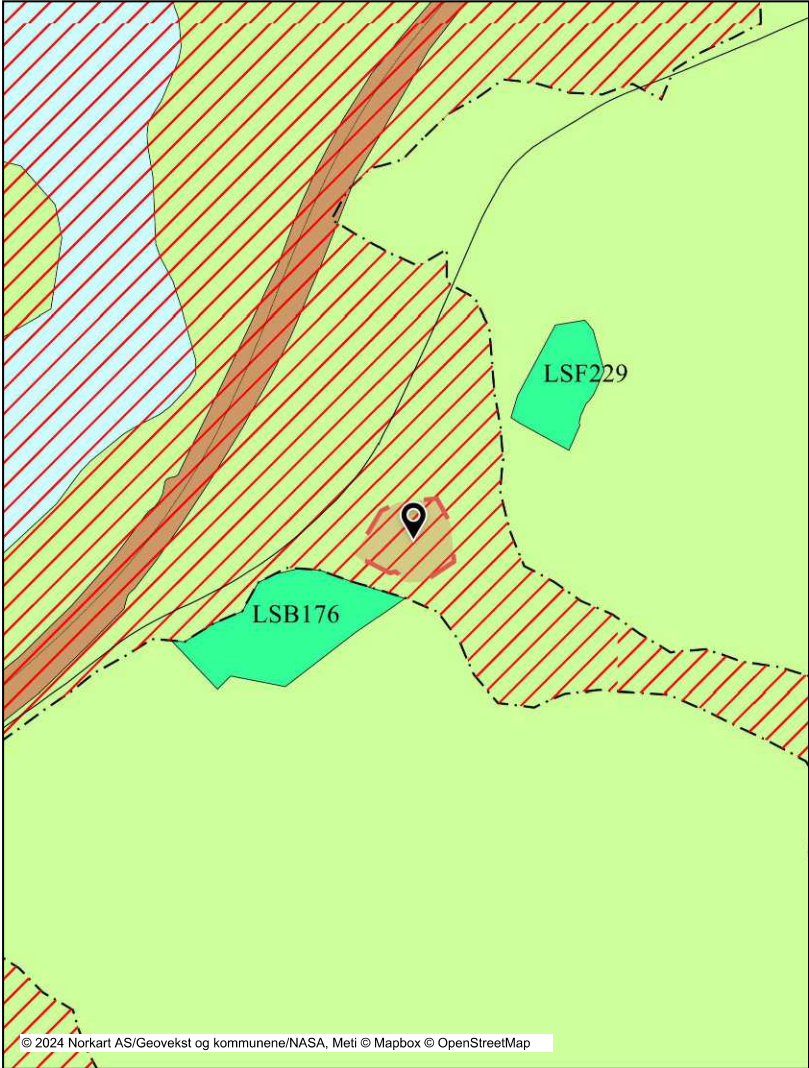
Side 10 av 11

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m) Linjeinformasjon	Grensepunkttype /	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
14	6925954,59	609898,25	13,49	Jord Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
15	6925942,74	609904,70	17,33	Jord Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
16	6925925,48	609906,25	17,01	Jord Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
17	6925916,11	609892,06	0,78	Jord Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
18	6925915,78	609891,35	2,74	Midt bekk / elv	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	10	
19	6925916,19	609888,64	3,35	Midt bekk / elv	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	10	



Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 03.09.2024 Målestokk: 1:2000 Koordinatsystem: UTM 32N



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

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

Faresone-grense

Faresone - Flomfare

Støysone-grense

Støysone - Gul sone iht. T-1442

Bane - nåværende

LNFR-areal - nåværende

LNFR-areal, Spredt boligbebyggelse - fremtidig

LNFR-areal, Spredt fritidsbebyggelse - fremtidig

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strand:

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde

Grense for arealformål

Hovedveg - nåværende

Samleveg - nåværende

Adkomstveg - nåværende

Jernbane - nåværende

Abc Påskrift områdenavn

Dokumentet er utarbeidet av:

BRAUTEN EIENDOM AS
POSTBOKS 6054 TORSGARDEN
7434 TRONDHEIM
ORG.NR: 917 066 221Doknr.: 480937 Tinglyst: 25.04.2021
STATENS KARTVERK

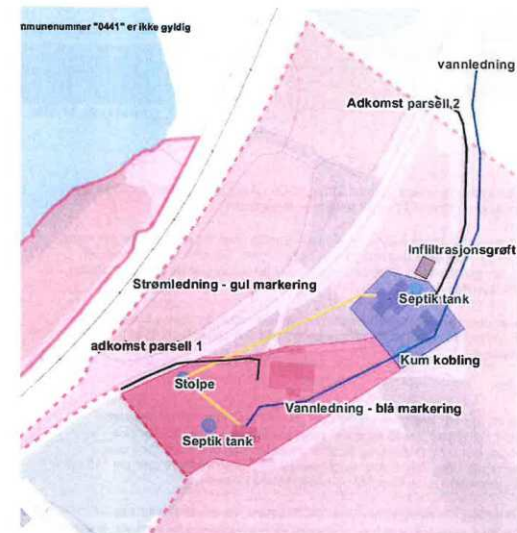
Erklæring

Den til enhver tids hjemmelshavere av gnr. 118 bnr. 4, Os i Østerdalen gir den til enhver tids hjemmelshavere av gnr. 118 bnr. 13 og 12 rettigheter til følgende:

1. Rettigheter til å ha liggende, bruke og vedlikeholde vann- og avløpsledninger, samt tekniske og elektriske kabelanlegg over vår eiendom. Det gis rett til adkomst for tilgang til egne vann- og avløpsledninger, samt tekniske og elektriske kabelanlegg over vår eiendom.
2. Adkomst over vår eiendom over eksisterende vegtrasse, for tilgang til egne eiendommer. Dette mot pliktig deltakelse til felles drift og vedlikehold av adkomstveg.

Andre rettigheter:

3. Den til enhver tids hjemmelshavere over gnr. 118 bnr. 12 og 13) gir hverandre gjensidig rettigheter til å ha liggende, være påkoblet bruke og vedlikeholde vannledninger samt tekniske og elektriske kabelanlegg over hverandre sine eiendommer. Dette iht vedlagt kartskisse under. Påkoblingskum over gnr. 118 gnr. 12 betraktes som felles eiendom og vedlikeholdes i fellesskap.
4. Den til enhver tids hjemmelshaver av gnr. 118 bnr. 4, gir den til enhver tids hjemmelshaver av gnr. 118 bnr. 12 (parsell 2), rettigheter til å ha liggende, bruke og vedlikeholde infiltrasjonsgrøft over vår eiendom. Dette iht kartutsnitt.
5. Den til enhver tids hjemmelshaver av gnr. 118 bnr. 2 gir den til enhver tids hjemmelshaver av gnr. 118 bnr. 13 og 12 rettigheter til å ha liggende, være påkoblet, bruke og vedlikeholde sine private vannledninger over vår eiendom. Rettighetshavere gis rett til å bruke og være påkoblet privat vannkilde over vår eiendom.
6. Den til enhver tids hjemmelshaver av gnr. 118 bnr. 2 gir den til enhver tids hjemmelshaver av gnr. 118 bnr. 12 rettigheter til adkomst over eksisterende vegtrasse/vegutstikk over vår eiendom for tilgang til egen eiendom. Dette mot pliktig til drift og vedlikehold av den til enhver tids brukere av vegen.
7. Den til enhver tids hjemmelshaver av gnr. 118 bnr. 4, gir den til enhver tids hjemmelshaver av gnr. 118 bnr. 12 rettigheter til å ha eksisterende bygningskropp med minsteavstand på 1,5 meter fra felles tomtegrense.



Alle rettigheter plikter til drift og vedlikehold.
Alle eiendommer er i Os i Østerdalen

Sted: Os i Ø. dato 14.04.2021

Hjemmelshaver til gnr. 118 bnr 4, 12 og 13, Os i Østerdalen.

Ellen Sofie Schröder
ELLEN SOFIE SCHRÖDER
FNR. 230649

Hjemmelshaver til gnr. 118 bnr 2, Os i Østerdalen

Guttorm Hummelvoll
GUTTORM HUMMELVOLL
FNR. 180371

Håmmålvollveien 130

Høyde over havet

603 m



Offentlig transport

✈ Røros lufthavn	29 min 🚗
🚉 Tolga stasjon Linje R60	10 min 🚗 9.9 km
🚉 Os stasjon Linje R60	12 min 🚗 10.9 km
🚉 Hummelvold Linje 182, 997	7 min 🚶 0.6 km

Avstand til byer

Røros	25 min 🚗
Trondheim	2 t 41 min 🚗

Ladepunkt for el-bil

🔌 NØK - YX Tolga	11 min 🚗
🔌 NØK - Trollkroa. Os i Østerdalen	12 min 🚗

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 2.8 km



Alpin

- Røros Alpinsenter Hummelfjell
- Kjøretid: 15 min
- Skitrekk i anlegget: 4



Aktiviteter

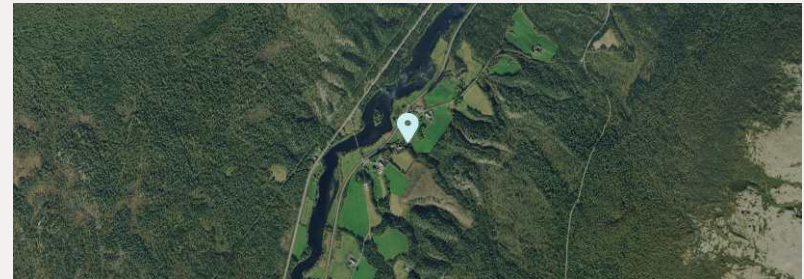
Os turridning	14 min 🚗
Bowling 1 Røros	25 min 🚗
Røros Golfklubb	29 min 🚗
Røros Husky Adventures	32 min 🚗

Sport

🏠 Tolga skole Aktivitetshall, ballspill, fotball	10 min 🚗 9.8 km
🏠 Sundmoen stadion Ballspill, fotball, friidrett	12 min 🚗 11.4 km
🏠 Aktiviteten Treningssenter	25 min 🚗
🏠 Røros Gym	25 min 🚗

Dagligvare

Coop Prix Tolga Post i butikk, PostNord	10 min 🚗 9.8 km
Spar Os Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	11 min 🚗 10.7 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Notater



ADVOKATFORENINGEN



EIENDOM NORGE

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

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

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

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

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

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

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSVENTILATORER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prisme lamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKKLER** 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 hengeås, 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 til boligkjøperforsikringen. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 6 900

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 900

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

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 3 900/5 100/5 800 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

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



Rett skal være rett. For alle.

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



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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS

når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil oppfordre 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.

BUDSKJEMA

Oppdragsnr: 13240076

Adresse: Håmmåvollveien 130, 2550 Os I Østerdalen

Betegnelse: Gnr. 118, Bnr. 12, Os (innlandet) kommune.

Gis herved bud stort kr. skriver

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse:

Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning. Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

Uten forbehold Kontanter Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital kr Lån (bank og saksbehandler) kr Til sammen kr

Egenkapital ved salg av egen bolig: Kontanter Annet

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT:

HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)

Nylander &Partners, Røros Tlf: 73100060 roros@nylander.no

Salgsoppgaven er opprettet 10.09.2024 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007. Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

NYLANDER & PARTNERS

