

Osensjøen øst 276, 2428 SØRE OSEN

**Koselig tømmerhytte med fin,
usjenert og solrik beliggenhet ved
Osensjøen! Jakt, fiske, skiløyper og
snøscooterkjøring.**

aktiv.



Eiendomsmegler

Åste Christine Gjermunds

Mobil 941 78 482

E-post aste.gjermunds@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Elverum

Storgata 10, 2408 ELVERUM. TLF. 62 43 14 20

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1.090.000,-
Omkostn.: Kr 28 640,-
Total ink omk.: Kr 1.118.640,-
Selger: Ingjerd Aas

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1972
BRA-i/BRA Total 68/81 kvm
Tomtstr.: 963.3 kvm
Gnr./bnr. Gnr. 75, bnr. 61
Oppdragsnr.: 1211260015

Ditt nye fristed?

Velkommen til Osensjøen øst 276!

Hytta har en fin, usjenert og solrik beliggenheten på østsiden av Osensjøen. Eiendommen ligger ca. 443 moh. i vestvendt terreng som gir gode solforhold og flott utsikt mot sjøen. Fra hytta er det kun ca. 60m til Osensjøen som er kjent for sine naturskjønne omgivelser med flere flotte badestrender. På vinterstid forvandles området til et nydelig snødekt landskap med fine skiløyper, og mulighet for isfiske og snøscooterkjøring.

Eiendommen "Stølheim" er bebygd med en laftet tømmerhytte fra 1972 som ble tilbygget i 1989, og et uthus fra 2004. Hytta har en god planløsning på én flate med entré, 2 stuer, flere soverom og bad. Fra stuen er det utgang til solrik vestvendt terrasse med fin utsikt til sjøen. En koselig hytte med bilvei helt frem, vann, avløp og strøm!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	44
Tilstandsrapport	46
Egenerklæring	74
Nabolagsprofil	82
Budskjema	89

Om eiendommen

Beliggenhet

Hytta har en fin, usjenert og solrik beliggenheten på østsiden av Osensjøen. Eiendommen ligger ca. 443 moh. i vestvendt terreng som gir gode solforhold og flott utsikt mot sjøen. Fra hytta er det kun ca. 60 meter til Osensjøen som er kjent for sine naturskjønne omgivelser med flere flotte badestrender. Osensjøen kan by på utallige muligheter for bading og ulike vannaktiviteter som bla. kajakk, kano, vannski, vindsurfing. Det er også tillatt med bruk av motorbåt.

Søre Osen er et lite, men sjarmerende samfunn hvor du vil føle deg velkommen. Lokale arrangementer og sammenkomster gir en fin mulighet til å bli kjent med naboene og delta i den lokale kulturen. Fra hytta er det kun ca. 2,9 km til nærmeste matbutikk som er Matkroken Søre Osen. I tillegg til selve dagligvarebutikken finner du apotek, Posten, PostNord, gass og Norsk tipping og bokutlån fra Trysil folkebibliotek i lokalene. Utenfor butikken er det også mulig å fylle tanken med drivstoff.

For friluftsentusiaster er dette et ideelt område som byr på fine turmuligheter gjennom hele året. Søre Osen er også kjent for sitt flotte nettverk av sykkelstier, som passer både for nybegynnere og erfarne syklist. Områdene rundt Osensjøen har ypperlige muligheter for jakt og fiske på bla. elg, rådyr, bever og småvilt gjennom deltakelse/medlemskap i lokale jakt- og fiskelag. I området er det flere fiskerike vann og elver, hvor alle har tilgang ved kjøp av fiskekort.

På vinterstid forvandles området til et nydelig snødekt landskap med fine skiløyper, og mulighet for isfiske og snøscooterkjøring. Fra hytta er det ca. 100 meter til nærmeste oppkjørte skiløype, så her kan du spenne på deg skiene og legge ut på tur rett fra døren. For deg som søker mer spenning, kan du nyte naturen fra snøscootersetet. Leden har påkjøringspunkt like ved, og kan følges til Tørberget eller til svenskegrensa.

Trysilfjellet, som er ett av landets beste og største alpinanlegg med 31 heiser og 65 nedfarter ligger kun ca. 35 km fra hytta. Her finner man også Trysilfjellet Golf, som kan by på et flott anlegg med både 9 og 18-hulls bane. Høyt & Lavt klatreparken ligger også nær golfbanen, som sammen med sykkelparken i Gullia har blitt et attraktivt sted for både små og store i familien. Ellers kan Furutangen alpinsenter by på skitrekk med 2 heiser og 5 nedfarter som er tilpasset for familier med barn i alle aldre.

Avstand til byer med bil:
Elverum - ca. 35 minutter
Hamar - ca. 1 time og 5 minutter

Oslo - ca. 2 timer og 10 minutter

Om boligen

Arealer totalt

BRA - i: 68 kvm
BRA - e: 13 kvm
BRA totalt: 81 kvm

Fritidsbolig

1. etasje
BRA-i: 68 kvm

Beskrivelse: Entré, stue, kjøkken, peisestue, 4 soverom og badrom.

Uthus

1. etasje
BRA-e: 13 kvm
Beskrivelse: Lagerrom.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealet er oppmålt ved befaring.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Åpent areal utvendig (TBA) er ikke fullstendig oppmålt grunnet store snømengder.
Verandaer/plattinger er delvis skjult.

Arealbegreper:

BRA-i (internt bruksareal) - Bruksareal av boenheten(e) innenfor omsluttende vegger.
BRA-e (eksternt bruksareal) - Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne/disse.

TBA (terrasse- og balkongareal/åpent areal) - Arealet av terrasser, åpne balkonger, verandaer eller altaner tilknyttet boenheten(e).

GUA (gulvareal) - Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA oppgis som en sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav himlingshøyde).

ALH (areal med lav himlingshøyde) - Areal med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. ALH skal opplyses sammen med BRA. Se GUA over.

Arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport og hvor disse arealmålingene er basert på Norsk Standard 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da bygningen(e) ble målt. Beskrivelse av rom er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk. Se eventuelle anmerkninger under punktene «Standard» og/eller «Ferdigattest/brukstillatelse».

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 963,3m². Naturtomt som heller mot vest. Vegetasjon er i hovedsak lyng og furuskog. Flott utsikt over nærområder mot Osensjøen og skogkledde åser.

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

Bygningssakkyndig

Halvor Opseth

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fritidsbolig - Byggeår: 1972.

Bygget er oppført på lokale morenemasser. Det presiseres at det ikke er foretatt geotekniske undersøkelser, og det er derfor svært begrensede muligheter for kontroll av byggegrunn og stabilitet i massene. Snødekket tak gir usikker vurdering. Taket bør kontrolleres nærmere når det er barmark. Takrenner i sort metall. Forkantbeslag ned i takrenne. Nedløp av kjetting. Pipebeslag av metall. Vannbrett på vinduer av metall. Vindskier av tre. Opprinnelig hytte av 6" høvlet og laftet tømmer. Tilbygg utført av isolerte bindingsverksvegger, med stående panel innvendig og utvendig. Opprinnelig del med saltak med panelt, skrå himling. Saltak oppbygget med åser/dragar og sperrer med opplegg på ytter og innervegger. Tilbygg utført med takstoler. Sperrekonstruksjon på sidetilbygg. To-lags vinduer med hengslet ytter og innervindu. Faste sprosser i yttervindue. Heltre ytterdør. Verandadør med glassfelt Veranda med utgang fra stue. Rekkverk. Plattinger på oversiden av hytta. Disse var nedsnødd ved befaring. Enkel tretrapp på veranda. Utført av impregnerte materialer.

Uthus - Byggeår: 2004.

Enkelt, uisolert uthus utført i bindingsverk. Fundamentert på pilarer. Saltak med takteking av torv. Stående tømmermannspanel utvendig. Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel

beskrivelse.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 04.02.2026, utført av Halvor Opseth.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader-TG).

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

- * Utvendig > Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Takvinkelen er for liten til denne typen tekking. Tak med snødekke ved befaring gjør vurdering usikker. Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt. Det anbefales ikke at torv legges på takvinkel under 15 grader.
- * Utvendig > Nedløp og beslag: Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Ved kontroll av feier vil det bli avvik på manglende stigetrinn på taket. Alder på beslag tilsier at utskiftninger og service må påregnes. Pipebeslag er ikke synlig under torv og snø.
- * Utvendig > Veggkonstruksjon: Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng. Det er påvist andre avvik: Lufting og museperre er ikke fullstendig gjennomført.
- * Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Ventilering på opprinnelig hytte er etter datidens krav, men kan vise seg å være utilstrekkelig ved høy innvendig oppvarming over lengre tid.
- * Utvendig > Vinduer: Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Vinduer er i normal tilstand, men tettelisten og omramming er preget av slitasje og alder.
- * Utvendig > Dører: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå. Dører er i normal tilstand, men tettelisten, lim og omramming er preget av slitasje og alder. Utett i overkant dørblad på begge dører.
- * Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverkhøyde er 73 cm. Høyde over terreng er mer enn 50 cm. Dette utløser krav om rekkverkhøyde på minst 90 cm. Åpninger i rekkverket er mer enn 10 cm. Beslag mangler i overgang verandagulv vegg.
- * Utvendig > Utvendige trapper: Høyde over terreng er mer enn 50 cm. Dette utløser krav om rekkverkhøyde på minst 90 cm. Rekkverk har åpninger på mer enn 10 cm.
- * Innvendig > Overflater: Det er avvik: generelt slitasje samt høydeavvik på gulvet.
- * Innvendig > Pipe og ildsted: Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten. Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe. Det er avvik: Manglende avstand fra innvendig grube til trevirke er observert. Dette er kompensert etter datidens krav med at det er montert en asbestplate mot veggen bak peisen. Det er løse mursteiner og skade på puss øverst på pipen.
- * Innvendig > Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak

på enkelte dører. Enkelte av dørene har behov for justering for å fungere tilfredsstillende.

* Tekniske installasjoner > Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Eldste deler av anlegget er fra byggeår. Det er ikke funnet direkte avvik, men alder tilsier at det kan være svekkelser.

* Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Eldste deler av anlegget er fra byggeår. Det er ikke funnet direkte avvik, men alder tilsier at det kan være svekkelser.

* Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet. Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det er påvist rom uten vegg eller vindusventiler.

* Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Vanntilførsel til rom uten sluk og vanntette overflater er en risikokonstruksjon som erfaringsmessig kan ha hyppige skadefrekvenser. Det er utført enkle fuktsøk på normalt utsatte steder uten at det er funnet avvik.

* Tomteforhold > Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Terrengtet har ikke tilstrekkelig fall fra hytta på oversiden. Terrengtet har ikke tilstrekkelig fall fra hytta på oversiden.

* Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger: Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. Mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd.

* Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning. Rommet har naturlig ventilasjon med ventil i vindu, og det er ikke installert mekanisk ventilasjon. Naturlig ventilasjon gir begrenset og variabel luftutskifting, avhengig av temperatur- og trykkforhold, og vurderes derfor som mindre effektiv enn mekanisk ventilasjon. Det mangler luftespalte under døren, noe som begrenser tilluftsmulighetene til rommet.

* Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning: Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken. Dør på underskap er løs og bør festes for å sikre normal bruk og funksjonalitet.

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

* Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. I peisstua er registrert et høyde avvik på ca 60 mm gjennom rommet, det samme gjelder kjøkkenet. Resten av bygget har mindre avvik.

* Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Det er avvik: Det er påvist setninger. Dette berører også innvendige konstruksjoner som dører og vinduer.

* Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Trevirke er plassert for nær vasken (vegg bak), noe som øker risikoen for fuktskader. Selv om det er montert dusjkabinett, vil vinduet kunne bli utsatt for fukt. Taket er lavt ved dusjkabinettet, noe som gir økt sannsynlighet for vannsprut på overflater. Veggen er ufagmessig utført, og det er synk i konstruksjonen som kan ha medført eller forverret tilstanden.

* Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er påvist at gulvoverflaten har omfattende skader.

* Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Det er påvist utette rørgjennomføringer i våtsone. Det er begrenset mulighet for inspeksjon av sluk, da tilkomst er vanskelig. Det er påvist utette rørløsninger gjennom vinylbelegget. Det er ikke utført oppbrett på vinylen rundt gjennomføringer og vegger, noe som øker risikoen for fuktinntrengning i konstruksjonen.

* Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk: Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet. Det er registrert avvik med avtrekk. Rommet har ingen ventilasjon. Det mangler ventilasjon på kjøkkenet, da det ikke er installert mekanisk avtrekk over komfyр eller annen form for ventilasjon i rommet.

For ytterligere/detaljerte beskrivelser av avvik (herunder også konsekvens/behov for tiltak), øvrige tilstandsgrader og bygningsteknisk utførelse, også ved eventuelle andre bygninger, se tilstandsrapport som er et vedlegg i salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring

Fullmektig, egenerklæring utfylt:

Selger har utarbeidet en egenerklæring (vedlagt salgsoppgaven) som kjøper må gjøre seg kjent med før budgivning. Selger har i egenerklæringen bemerket følgende:

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

Svar: Ja. Rør har fryst flere ganger. Reparert av rørlegger hver gang. Sist det skjedde var rundt 2019.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Svar: Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019.

Firmanavn: Vet ikke.

Beskrivelse av arbeidet: Reparert/skiftet rør.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022.

Firmanavn: Løken VVS.

Beskrivelse av arbeidet: Koblet på dusj og vask.

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

Svar: Ja. Lekkasje tak på tilbygg/soverom.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Svar: Ja.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023.

Beskrivelse av arbeidet: Skjøtet/repert takpapp der det var lekkasje.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

Svar: Ja. Kondens på noen vinduer.

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

Svar: Ja. Skjevheter i hytta/gulv.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Svar: Ja.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2008.

Beskrivelse av arbeidet: Ble jekket opp og lagd flere og mer stabile pilarer (usikker på året det ble utført) Er fremdeles skjevheter i gulv, en skjev vegg og en skjev murstein på peisen.

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2005.

Beskrivelse av arbeidet: Gravd ned dreneringsrør for å unngå å få vann i grunnen under hytta (Usikker på når det ble gjort).

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

Svar: Hele boligen.

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019.

Firmanavn: Vet ikke.

Beskrivelse av arbeidet: Byttet innvendig rør etter frostskaider.

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

Svar: Ja.

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?

Svar: Ja. Vann fra brønn, litt metallsmak.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1998.

Firmanavn: Vet ikke.

Beskrivelse av arbeidet: Byttet til automatsikring (vet ikke årstallet).

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja. Påbygg på hytta 1989 og bygd uthus 2004.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

Svar: Ja. Søkt og godkjent.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Svar: Ja.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

Svar: Ja. Bruksrett/båtplass ved vannet.

Eiendommen selges via fullmektig og egenerklæringsskjema er også utfylt/besvart av fullmektigen. Utfyller har ikke bebodd eiendommen og har således ikke spesifikk kunnskap om denne. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Interessenter oppfordres til å foreta nøye undersøkelser av eiendommen, helst med bistand av bygningskyndig, før bud gis.

Innhold

Eiendommen "Stølheim" er bebygd med en hytte fra 1972 som ble tilbygget i 1989, og et uthus fra 2004.

Hytta inneholder:

1. etasje: Entré, stue, kjøkken, peisestue, 3 soverom (2 godkjente) og badrom.

Eiendommen er også bebygd med et uthus på 13m² som består av et lagerrom.

Standard

Fritidsbolig - Byggeår: 1972, tilbygget i 1989.

Generelt oppført i gode og kjente konstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet. Boligen er utført i tømmer og bindingsverk med saltak.

Inngang via tilbygget inngangsparti. Standard på overflater og inventar er normal etter alder.

Bygget gir inntrykk av at det generelt er normalt vedlikeholdt. Det har imidlertid blitt noen år og noe vedlikehold og service må påregnes etter hvert, bla må fundamentering utbedres og høydejusteres.

Uthus - Byggeår: 2004.

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon. Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Bygget er ikke tilstandsvurdert.

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

Innbo og løsøre

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

En del møbler, inventar og hvitevarer medfølger.

Hvitevarer

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

Parkering

Biloppstillingsplasser på gårdsplass.

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med moderat til lav aktsomhetsgrad. Det bør gjennomføres radonmålinger for å avklare om radonnivået i bygningen er innenfor anbefalte grenser.

Diverse

Det vil ikke bli utført ytterligere rydding/rengjøring av bebyggelsen eller eiendommen før overtakelse, med unntak av det som ikke medfølger vil bli fjernet.

Iht. opplysninger fra Midt-Hedmark Brann og redningsvesen IKS er det ikke foretatt feiing/tilsyn av piper/ildsteder.

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 1990, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. El-kontroll utføres vanligvis hvert 20. år.

Det er ikke montert takstige. Krav om takstige og eventuelt feieplattform (for skorsteiner høyere enn 120 cm) gjelder også for hytter/fritidseiendommer. Takstige skal enten være fastmontert eller det benyttes løs stige som hektes i fastmonterte krokar. Flere kommuner har unntak fra kravet om takstige, eller kan vurdere unntak fra kravet, i de tilfeller bygningene har torvtak alternativt shingel-/papptekking med takhelling på 22 grader eller mindre. Felles for begge er at gesimshøyde (avstand fra bakke til tak) ikke er høyere enn 3,5 m. Kjøper overtar ansvaret for ovennevnte.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Oppvarming med ved og elektrisitet. Vedfyring med åpen peis i stuen. Elektrisk oppvarming med panelovner.

Energimerke

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Omkostninger kjøper

1 090 000 (Prisantydning)

Omkostninger

27 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

28 640 (Omkostninger totalt)

45 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

48 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

1 118 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 135 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 138 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr. 2 973,35,- for 2026.

For 2026 gjelder følgende satser for kommunale avgifter (inkl. mva.):

* Slamavskiller hytte: Kr. 332,35,-

* Renovasjon hytte/fritid kategori 2: Kr. 1 248,-

* Feie- og tilsynsgebyr fritidsbolig: Kr. 240,-

* Eiendomsskatt: Kr. 1 153,-

Størrelse på renovasjonsavgift avhenger av størrelse på dunk(er). Feie- og tilsynsgebyr avhenger av hvor mange pipeløp som må feies/inspiseres. Det gjøres oppmerksom på at avgiftene normalt justeres/reguleres årlig.

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 439 096 for år 2024

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 75, bruksnummer 61 i Trysil kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Det er ingen kjente, tinglyste heftelser (dokument) som skal følge med eiendommen. Dokumentet kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble utstedt ferdigattest for tilbygg hytte i 1990.

Det er ikke mottatt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse fra byggeåret eller for uthuset.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 01.01.1998. Man kan dermed ikke søke om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da rent formelt at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. I byggetegninger er entréen og soverommet med adkomst fra entréen definert som som bod/disp.rom (boligens tilleggsdel). Det er ikke kjent med at det er søkt om bruksendring for nevnte areal/rom. Entréen og dette soverommet er derfor ikke godkjent for varig opphold (boligens hoveddel), men er likevel inntatt som primærrum/-areal i tilstandsrapport. Det er også avvik på overbygget inngangsparti som i dag er innlemmet som en del av entrée, samt terrassen som i dag er noe større enn hva den er på tegningene. Det er ikke mottatt byggetegninger av uthuset. Man har derfor ikke kunnet kontrollere

hvor vidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak.

Avvik beskrevet ovenfor er å anse som lovlighetsmangler. Konsekvenser av lovlighetsmangler er at kommunen for eksempel kan gi pålegg om tilbakeføring. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via privat veg med direkte adgang til hovedveg. Eiendommen har helårs vannforsyning fra brønn som deles med naboer. Det er tinglyst rett til uttak av vann, som opprinnelig er en tinglyst rettighet til den eiendommen som denne eiendommen er utskilt fra. I et tinglyst dokument på gnr. 75, bnr. 12 med tinglysingsdato 04.07.1970, står det bl.a. følgende: «NN gir NN tillatelse til å anlegge vanninntak og nedlegging av vannledning på eiendommen gnr. 75, bnr. 12 Mellum av skyld 2 öre i Trysil. Avtalen gir NN og senere eiere av gnr. 75, bnr. 9 Strandby fremtidig rett til uttak av vann til denne eiendom og til de parseller som senere måtte bli utskilt fra denne eiendom.»

Det er lagt varmekabel ned til stoppekran. Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft.

Det vil på generelt grunnlag kunne hefte usikkerhet ved private vann- og avløpsanlegg over tid. For eksempel kan spredegrøfter tettes, nye offentlige krav kan gjøre eksisterende avløpsanlegg utilfredsstillende og grunnvannstand og øvrige forhold medføre endring i kvalitet og mengde på vann fra borehull og brønner. Det er ikke kjent med at det har blitt tatt vannprøver de senere årene. Det gjøres oppmerksom på at kommunene driver fortløpende kartleggingsarbeid av private anlegg. Dette kan innebære framtidige krav om utbedring av eiendommens avløpsanlegg.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av eldre reguleringsplan for "Fv 561, Vesleossundet, Ifarneset" fra 2000.

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Trysil kommune 2014-2025, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til nåværende spredt boligebyggelse (områdenavn: Osensjøen Øst).

Eiendommen omfattes også av kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljø 2025-2036. Det er ingen kulturminner registrert på eiendommen.

Adgang til utleie

På generelt grunnlag er det tillatt å leie ut egen fritidsbolig, så lenge formålet med utleien er i samsvar med godkjent bruk av gjeldende leieobjekt og/eller areal.

Eiendommen står i matrikkelen registrert med én bruksenhet.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke kjent med at det hviler odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr 14 000 000,-. Det er boligdelen av eiendommen som dekkes av forsikringen.

Selger har utarbeidet en egenerklæring (vedlagt i salgsoppgaven) og som kjøper må gjøre seg kjent med før budgivning. Se også punktet "Sammendrag selgers egenerklæring".

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt en fast provisjon på kr 49.000,-, ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), oppgjørshonorar (kr 6.250,-), visninger/overtagelse (kr 2.500,- per stykk), markedspakke (kr 19.150,-), søk eiendomsregister og elektronisk signering (kr 2.190,-) samt innhenting av opplysninger (kr 13.900,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Elverum AS, organisasjonsnummer 913682122
Storgata 10, 2408 Elverum

Salgsoppgavedato

19.02.2026



Hytta har en fin, usjenert og solrik beliggenhet på østsiden av Osensjøen. Eiendommen ligger ca. 443 moh. i vestvendt terreng som gir gode solforhold og flott utsikt mot sjøen.



Eiendommen "Stølheim" er bebygd med en laftet tømmerhytte fra 1972 som ble tilbygget i 1989, og et uthus fra 2004.



Utenfor stuen er det en solrik og vestvendt terrasse med nydelig utsikt mot Osensjøen.



Fra hytta er det kun ca. 60m til Osensjøen som er kjent for sine naturskjønne omgivelser med flere flotte badestrender.



På vinterstid forvandles området til et nydelig snødekt landskap med fine skiløyper, og mulighet for isfiske og snøscooterkjøring.



Opprinnelig del av hytta har yttervegger av 6" høvlet og laftet tømmer. Tilbygget del er utført av isolerte bindingsverksvegger, med stående panel innvendig og utvendig.



Du ønskes velkommen inn via en liten terrasseplattung. Hytta har en flott ytterdør i heltre.



Når du entrer hytta, kommer du inn i en hyggelig entré med plass til sko og oppheng av yttertøy.



Fra entréen kommer du inn i en koselig stue med åpen peis.



Stuen har mønet himling som sørger for en god og luftig romfølelse.



Fin hyttestandard med lakkerte heltre gulv, overflater med laftet tømmer og lysmalte rundstokker i himlingen.



Som et fint midtpunkt i stuen er det en koselig åpen peis som både gir god varme og bidrar til ekstra hygge.



Hytta ble tilbygget med en ekstra stue og soverom i 1989.



Stuen har flere vinduer som slipper inn rikelig med naturlig lys, samt åpner opp for utsikten.





Fin utsikt over Osensjøen og vakker natur - en levende utsikt som forandrer seg med årstidene!



Fra stuen er det utgang til en vestvende terrassen.



For friluftsentusiaster er dette et ideelt område som byr på fine turmuligheter gjennom hele året. Søre Osen er også kjent for sitt flotte nettverk av sykkelstier, som passer både for nybegynnere og erfarne syklister.



Osensjøen kan by på utallige muligheter for bading og ulike vannaktiviteter som bla. kajakk, kano, vannski, vindsurfing. Det er også tillatt med bruk av motorbåt.



Hytta har innlagt strøm og sikringsskap med automatsikringer.



Hytta har et hyggelig spisekjøkken med plass til et stort spisebord.



Tidstypisk kjøkken i brukspreget tilstand. Innredning med profilerte dører og heltre benkeplate. Komfyr med fire kokeplater, kjøleskap samt stålkum med ett-greps kran.



Fra kjøkkenet er det adgang til et av soverommene.



Soverommet er i dag innredet med en køyeseng med to sengeplasser.



Generelt oppført i gode og kjente konstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet. Bygget gir inntrykk av at det generelt er normalt vedlikeholdt.



Soverom 2 ligger i tilbygget del fra 1989.



Soverom 2 er i dag innredet med både seng og køyeseng som gir hele 3 sengeplasser.



Soverommet har lakkerte regulv og trepanel på veggene.





Fra entréen er det adkomst til bod innredet som et soverom (ikke godkjent).



Her kommer du først inn i en sovealkove med to sengeplasser.



Det gjøres oppmerksom på at rommet er definert som bod i byggetegning og rommet er derfor ikke godkjent for varig opphold.



Fra alkoven kommer du videre inn til et lyst og romslig soverom.



På soverommet er det plass til både seng og kommoder.



Hytta har et baderom fra ukjent årstall. Baderommet har belegg på gulv, samt overflater med laftet tømmer og panel.



Baderommet er utstyrt med servantskap med speil og belysning over, dusjbainett og gulvstående toalett.



Områdene rundt Osensjøen har ypperlige muligheter for jakt og fiske på bla. elg, rådyr, bever og småvilt gjennom deltakelse/medlemskap i lokale jakt- og fiskelag. I området er det flere fiskerike vann og elver, hvor alle har tilgang ved kjøp av fiskekort



Eiendommen er også bebygd med et uthus fra 2004 på 13m² som består av et lagerrom.



Trysilfjellet, som er ett av landets beste og største alpinanlegg med 31 heiser og 65 nedfarter ligger kun ca. 35 km fra hytta. Her finner man også Trysilfjellet Golf, som kan by på et flott anlegg med både 9 og 18-hulls bane.

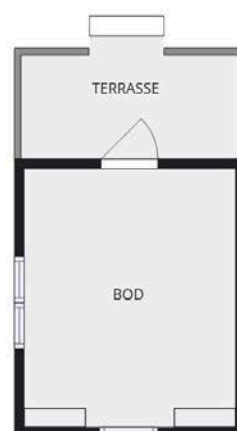


Fra hytta er det ca. 100 meter til nærmeste oppkjørte skiløype, så her kan du spenne på deg skiene og legge ut på tur rett fra døren.



Det er ca. 100mter til nærmeste oppkjørte skiløype, så her kan du spenne på deg skiene og legge ut på tur rett fra døren.
For deg som søker mer spenning, kan du nyte naturen fra snøscootersetet. Leden har påkjøringspunkt like ved.

Plantegning



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

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Osensjøen øst 276 , 2428 SØRE OSEN

 TRYSIL kommune

 gnr. 75, bnr. 61

Sum areal alle bygg: BRA: 81 m² BRA-i: 68 m²



Befaringsdato: 29.01.2026

Rapportdato: 04.02.2026

Oppdragsnr.: 11482-1646

Referansenummer: IB9216

Autorisert foretak: Trysil Takst AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.



Rapportansvarlig



Halvor Opseth

post@trysiltakst.no

414 18 661

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: 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.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE 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.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Generelt oppført i gode og kjente konstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet. Boligen er utført i tømmer og bindingsverk med saltak. Inngang via tilbygget inngangsparti. Standard på overflater og inventar er normal etter alder.

Bygget gir inntrykk av at det generelt er normalt vedlikeholdt. Det har imidlertid blitt noen år og noe vedlikehold og service må påregnes etter hvert, bla må fundamentering utbedres og høydejusteres. Vann fra brønn. Felles vann sammen med nabo.

Opparbeidet tomt med utsikt over åpne Osensjøen, skog og åser.

Ved befaring ble det gjennomført fuktsøk på bad og kjøkken uten at det ble funnet noen tegn på forhøyet fukt, men merk at badet står foran snarlig oppussing.

Fritidsbolig - Byggeår: 1972

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Snødekket tak gir usikker vurdering. Taket bør kontrolleres nærmere når det er barmark.

Takrenner i sort metall. Forkantbeslag ned i takrenne. Nedløp av kjetting. Pipebeslag av metall. Vannbrett på vinduer av metall. Vindskier av tre.

Opprinnelig hytte av 6" høvlet og laftet tømmer. Tilbygg utført av isolerte bindingsverksvegger, med stående panel innvendig og utvendig.

Opprinnelig del med saltak med panelt, skrå himling. Saltak oppbygget med åser/dragar og sperrer med opplegg på ytter og innervegger.

Tilbygg utført med takstoler. Sperrekonstruksjon på sidetilbygg.

To-lags vinduer med hengslet ytter og innervindu. Faste sprosser i yttervindue.

Heltre ytterdør. Verandadør med glassfelt

Veranda med utgang fra stue. Rekkverk.

Plattinger på oversiden av hytta. Disse var nedsnødd ved befaring. Enkel tretrapp på veranda. Utført av impregnerte materialer.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Furugulv med ulike dimensjoner. Veggene i den gamle delen er av laftet tømmer, mens påbygget har trepanel på veggene. Himlingen består av trepanel.

Trebjelkelag med mineralull til isolasjon. Bygget etter byggeårets krav til isolasjon og dimensjonering.

Åpen teglsteinspeis.

Heltre furu fyllingsdører fra byggeår.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad bygget med tidstypiske løsninger og materialvalg. Flere vitale installasjoner og overflater har oppnådd forventet levetid. Påkostninger må påregnes. Direktoratet for Byggkvalitet (DiBK) har i

sin veiledning av 26.9.2022 skrevet:

Bygningsdeler på bad og vaskerom må i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav, på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene. Et baderom uten membran på gulv og del av vegg kan blant annet ikke brukes til dusjing direkte på gulv, men må ha

dus-jkabinett som fører dusjvannet direkte til sluket. Dette er forhold som en kjøper må få vite. Det vurderes ikke uvanlig at et el-dre bad på dette grunnlagt kan få en høy tilstandsgrad, selv om det ikke er observert fukt eller svikt i bygningsdelene.

Det vil da være opp til kjøper å oppgraderer badet eller annet våtrom for å kunne bruke rommet annerledes enn det er bygget for.

Badet er fra 1970-tallet og eldre enn forventet levealder. I praksis betyr dette at våtrom skal undergå en streng vurdering sammenlignet med det som tidligere har vært vanlig i tilstandsrapporter før den nye forskriften trådte i kraft ved årsskiftet. Dersom det foreligger et avvik som tilsier at våtrommet ikke oppfyller dagens regelverk om tettesjikt og sluk, enten på grunn av materialvalg, alder, avvik fra regelverk, preaksepterte ytelser, faktiske skader eller funn av fukt også videre, vil det etter Norsk takst sitt synpunkt være et foreliggende avvik som krever utbedring «innen kort tid» og skal gis TG3. Et våtrom som ikke oppfyller funksjonskrav om tettesjikt og sluk i dagens tekniske forskrift skal gis TG3."

Snarlig oppussing av badet er nødvendig.

Panel og tømmer på vegger.

Trepanel i himling/tak.

Vinylbelegg fra byggeår.

Det er motfall fra sluk.

Store skader på belegg er observert.

Vinylbelegg og plastsluk.

Innredning med nedfelt servant, glatte dører. Gulvmontert toalett.

Dusjhjørne.

Ventil på vindu.

Fuktsøk er foretatt med sonde fra undersiden av bad. Ved hulltaking ble det ikke konstatert fukt ved måling. Det målt 7,3 vektprosent fuktighet.

Ut fra gjeldende utførelse/alder/tilstand er ikke dette noen garanti for at det ikke kan være fukt andre steder ved badet. Hulltakingen er en stikkprøve og ikke et svar som nødvendigvis er fasit for hele våtrommet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Tidstypisk kjøkken i normal tilstand etter alder. Innredning med profilerte dører og heltre benkeplate. Komfyr med fire kokeplater, kjøleskap samt stålkum med ett-greps kran.

Avtrekk over komfyr er ikke montert.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av kobber fra byggeår

Avløp av åpne og skjulte rørføringer av plast. Sluk av plast.

Stakemuligheter for avløpsnett.

Kun naturlig ventilasjon gjennom åpne dører/vinduer.

Varmtvannstank på 116 liter plassert i underskap på kjøkken.

Beskrivelse av eiendommen

Produsert i 2008.

Sikringsskap med jordfeilbryter og overspenningsvern plassert på teknisk gang. Automatisk måleravlesning.
Tre-faset 230 V anlegg. Lukket fordelingsanlegg med 5 kurser.
Standard belysning.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Bygget er oppført på lokale morenemasser. Det presiseres at det ikke er foretatt geotekniske undersøkelser, og det er derfor svært begrensede muligheter for kontroll av byggegrunn og stabilitet i massene.

Ved befaring var det snødekket mark.

Fundamentert på pilarer av lettbetong.

Naturtomt med varierende fallforhold rundt hytta. Drenerende morenemasser rundt bygningen.

Vann og avløpsrør av plast. Vannrør med varmekabel. Bygget med tidstypiske løsninger og materialvalg. Eget vannverk sammen med naboer.

Installasjonen er fra byggeår. Stoppekranen er lett tilgjengelig. Sanitærutstyr og armaturer med normale alders- og bruksslitasje. Tilstandsgrad er satt ut fra alder og visuell observasjon.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Det er foretatt en vurdering av forhold som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet. Det er registrert enkelte avvik knyttet til personsikkerhet. Disse forholdene kan medføre økt risiko for uhell og personskade og er nærmere beskrevet under aktuelle kontrollpunkter, sammen med forslag til tiltak for å redusere risikoen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

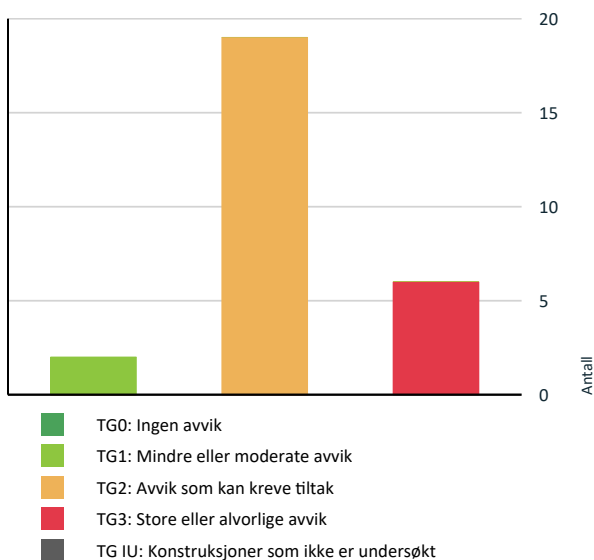
Fritidsbolig

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

Tegninger er framvist før befaring.

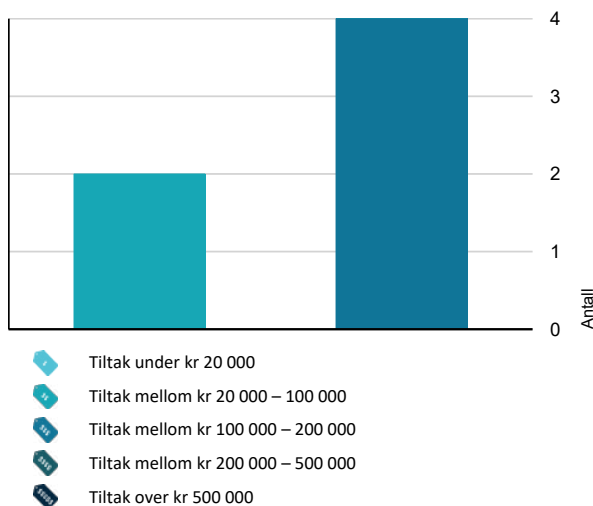
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som uthus er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
!	Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

- ! Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
- ! Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- ! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1972

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen. Tomten ble tinglyst dette året.

Anvendelse
Eiers eget bruk som fritidsbolig.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1989	Tilbygg	Tilbygget bindingsverkdell.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Snødekket tak gir usikker vurdering. Taket bør kontrolleres nærmere når det er barmark.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Takvinkelen er for liten til denne typen teking.

Tak med snødekke ved befaring gjør vurdering usikker. Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt. Det anbefales ikke at torv legges på takvinkel under 15 grader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Det anbefales å gjennomføre en grundigere kontroll av taket når snøen er borte, for å avdekke eventuelle skjulte skader.

Taket bør holdes under oppsikt, og nødvendige tiltak bør iverksettes dersom det oppdages lekkasjer eller andre skader, for å unngå fuktskader og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

Vær oppmerksom på at lav takvinkel og passert forventet levetid øker risikoen for vanninntrengning og redusert funksjon på tekingen.



TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner i sort metall. Forkantbeslag ned i takrenne. Nedløp av kjetting. Pipebeslag av metall. Vannbrett på vinduer av metall. Vindskier av tre.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Tilstandsrapport

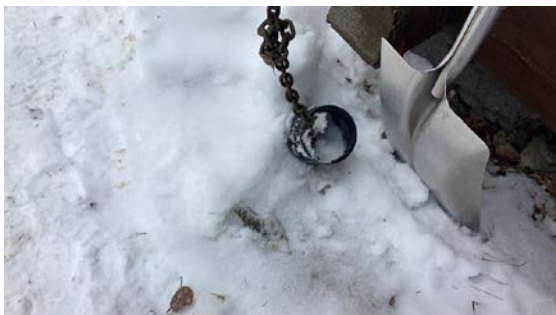
Ved kontroll av feier vil det bli avvik på manglende stigetrinn på taket. Alder på beslag tilsier at utskiftinger og service må påregnes. Pipebeslag er ikke synlig under torv og snø.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Stigetrinn for feier må monteres.

Det bør monteres stigetrinn for å sikre tilfredsstillende adkomst til pipe for feier, slik at feiing kan utføres i henhold til gjeldende krav og for å unngå pålegg fra feiervesenet.

Renner, nedløp og beslag bør følges opp med jevnlig tilsyn og vedlikehold, og det må påregnes utskifting eller service på grunn av alder. Manglende tiltak kan føre til lekkasjer og følgeskader på bygningen.



TG 2 Veggkonstruksjon

Opprinnelig del av 6" høvlet og laftet tømmer. Tilbygg utført av isolerte bindingsverksvegger, med stående panel innvendig og utvendig.

Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
- Det er påvist andre avvik:

Lufting og museperre er ikke fullstendig gjennomført.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.
- Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig lufting og musebånd for å hindre fuktskader og skadedyr i konstruksjonen. Manglende tiltak kan føre til redusert levetid på kledning og økt risiko for råte og inntrengning av mus. Avstand mellom terreng og bordkledning bør økes. Terrengjustering anbefales.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Opprinnelig del med saltak med panelt, skrå himling. Saltak oppbygget med åser/dragar og sperrer med opplegg på ytter og innervegger. Tilbygg utført med takstoler. Sperrekonstruksjon på sidetilbygg.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Ventilering på opprinnelig hytte er etter datidens krav, men kan vise seg å være utilstrekkelig ved høy innvendig oppvarming over lengre tid.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Lufting/ventilering må etableres for å sikre tilstrekkelig utlufting av takkonstruksjonen. Manglende lufting gir økt risiko for fukt- og råteskader i konstruksjonen, noe som kan medføre omfattende reparasjonsbehov over tid.

Kostnader til utbedring kan være større enn anslått. Ved tegn på isdannelse og kondens må det iverksettes tiltak for bedre utlufting av takkonstruksjonen. Innestengt, varm og fuktig luft gir økt risiko for fuktskader inne i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

To-lags vinduer med hengslet ytter og innervindu. Faste sprosser i yttervindu.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Vinduer er i normal tilstand, men tettelister og omramming er preget av slitasje og alder.

Konsekvens/tiltak

- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

Det bør vurderes utskifting av vinduer, evt tettelister og omramming for å opprettholde god tetthet og funksjon.

Tiltak mot innvendig kondensering anbefales, for eksempel bedre ventilasjon eller endrede luf rutiner, for å redusere risiko for fuktskader i treverket og forlenge vinduenes levetid.



TG 2 Dører

Heltre ytterdør. Verandadør med glassfelt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Dører er i normal tilstand, men tettelister, lim og omramming er preget av slitasje og alder. Utett i overkant dørblad på begge dører.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tettelister og omramming bør skiftes eller utbedres for å sikre god tetthet og funksjon.

Utettheter i overkant av dørbladene bør utbedres for å hindre kald trekk og varmetap, samt redusere risiko for fuktskader i omkringliggende konstruksjon.

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda med utgang fra stue. Rekkverk.
Plattinger på oversiden av hytta. Disse var nedsnødd ved befaring.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rekkverkhøyde er 73 cm. Høyde over terreng er mer enn 50 cm. Dette utløser krav om rekkverkhøyde på minst 90 cm.
Åpninger i rekkverket er mer enn 10 cm. Beslag mangler i overgang verandagulv vegg.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Rekkverket bør forhøyes til minimum 90 cm, og åpningene bør reduseres til maksimalt 10 cm for å oppfylle gjeldende krav. Beslag bør monteres i overgang mellom verandagulv og vegg for å hindre fuktskader.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fallulykker, spesielt for barn og personer med nedsatt bevegelighet, samt fare for fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjonen.



TG 2 Utvendige trapper

Enkel tretrapp på veranda. Utført av impregnerte materialer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Høyde over terreng er mer enn 50 cm. Dette utløser krav om rekkverkshøyde på minst 90 cm. Rekkverk har åpninger på mer enn 10 cm.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Rekkverket bør bygges om slik at høyden er minst 90 cm, og åpningene reduseres til maks 10 cm, for å oppfylle forskriftskrav og redusere risikoen for fallulykker, spesielt for barn.



INNENDIG

TG 2 Overflater

Furugulv med ulike dimensjoner. Veggene i den gamle delen er av laftet tømmer, mens påbygget har trepanel på veggene. Himlingen består av trepanel.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

generelt slitasje samt høyde avvik på gulvet

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør utføres utbedring av slitasje og utjevning av høydeavvik på gulvet for å sikre tilfredsstillende brukskvalitet og redusere risiko for snubelfare og videre skader på overflater.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag med mineralull til isolasjon. Bygget etter byggeårets krav til isolasjon og dimensjonering.

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

I peisstua er registrert et høyde avvik på ca 60 mm gjennom rommet, det samme gjelder kjøkkenet. Resten av bygget har mindre avvik.

Konsekvens/tiltak

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Det bør foretas ytterligere undersøkelser for å kartlegge årsaken til høydeavvikene i peisstua og kjøkkenet, samt vurdere omfanget av nødvendige utbedringer.

Utbedring av høydeforskjellene bør vurderes for å unngå risiko for skjev belastning på konstruksjonen, redusert bocomfort og eventuelle følgeskader på gulv og overflater.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 2 Pipe og ildsted

Åpen teglsteinspeis.

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Det er avvik:

Manglende avstand fra innvendig grube til trevirke er observert. Dette er kompensert etter datidens krav med at det er montert en asbestplate mot veggen bak peisen.

Det er løse mursteiner og skade på puss øverst på pipen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

Det må etableres tilstrekkelig avstand mellom ildsted og brennbart materiale for å oppfylle gjeldende forskriftskrav, og løse mursteiner på pipen må festes eller utbedres.

Manglende avstand medfører økt risiko for brann og skader på bygningen. Det anbefales en kontroll av feier.



TG 2 Innvendige dører

Heltre furu fyllingsdører fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte av dørene har behov for justering for å fungere tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Dørene bør justeres for å sikre tilfredsstillende funksjon, slik at man unngår økt slitasje og eventuelle skader på dør eller karm.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Bad bygget med tidstypiske løsninger og materialvalg. Flere vitale installasjoner og overflater har oppnådd forventet levetid. Påkostninger må påregnes, men tidspunkt for utbedringer vil avhenge av bruk. Direktoratet for Byggkvalitet (DiBK) har i sin veiledning av 26.9.2022 skrevet:

Bygningsdeler på bad og vaskerom må i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav, på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene. Et bad erom uten membran på gulv og del av vegg kan blant annet ikke brukes til dusjing direkte på gulv, men må ha dus-jkabinett som fører dusjvannet direkte til sluket. Dette er forhold som en kjøper må få vite. Det vurderes ikke uvanlig at et el-dre bad på dette grunnlag kan få en høy tilstandsgrad, selv om det ikke er observert fukt eller svikt i bygningsdelene.

Det vil da være opp til kjøper å oppgraderer badet eller annet våtrom for å kunne bruke rommet annerledes enn det er bygget for.

Badet er fra 1970-tallet og eldre enn forventet levealder. I praksis betyr dette at våtrom skal undergå en streng vurdering sammenlignet med det som tidligere har vært vanlig i tilstandsrapporter før den nye forskriften trådte i kraft ved årsskiftet. Dersom det foreligger et avvik som tilsier at våtrommet ikke oppfyller dagens regelverk om tettesjikt og sluk, enten på grunn av materialvalg, alder, avvik fra regelverk, preaksepterte ytelser, faktiske skader eller funn av fukt også videre, vil det etter Norsk takst sitt synpunkt være et foreliggende avvik som krever utbedring «innen kort tid» og skal gis TG3. Et våtrom som ikke oppfyller funksjonskrav om tettesjikt og sluk i dagens tekniske forskrift skal gis TG3."

Snarlig oppussing av badet er nødvendig.

ETASJE > BAD

TG 3 Overflater vegger og himling

Panel og tømmer på vegger.
Trepanel i himling/tak.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Tilstandsrapport

Trevirke er plassert for nær vasken (vegg bak), noe som øker risikoen for fuktskader.

Selv om det er montert dusjkabinett, vil vinduet kunne bli utsatt for fukt. Taket er lavt ved dusjkabinettet, noe som gir økt sannsynlighet for vannsprut på overflater.

Veggen er ufagmessig utført, og det er synk i konstruksjonen som kan ha medført eller forverret tilstanden.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Trevirke og vindu bør beskyttes mot fukt eller skiftes ut med fuktbestandige materialer for å unngå oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid, samt risiko for fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Lav takhøyde ved dusjkabinettet og ufagmessig utført vegg øker sannsynligheten for vannskader, og det bør derfor vurderes utbedring for å redusere risikoen for skade på bygningsdeler.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



ETASJE > BAD

1 TG 3 Overflater Gulv

Vinylbelegg fra byggeår.

Det er motfall fra sluk.

Store skader på belegg er observert.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist at gulvoverflaten har omfattende skader.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet/våtsonen står foran full utbedring.

Det bør foretas utbedring eller utskifting av gulvbelegget, samt utbedring av fallforhold mot sluk for å sikre at vann ledes korrekt til sluk. Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for vannskader i gulvkonstruksjonen og tilstøtende rom, samt fare for fukt- og råteskader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Vinylbelegg og plastsluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Det er påvist utette rørgjennomføringer i våtsone.

Det er begrenset mulighet for inspeksjon av sluk, da tilkomst er vanskelig.

Det er påvist utette rørløsninger gjennom vinylbelegget.

Det er ikke utført oppbrett på vinylen rundt gjennomføringer og vegger, noe som øker risikoen for fuktinntrengning i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

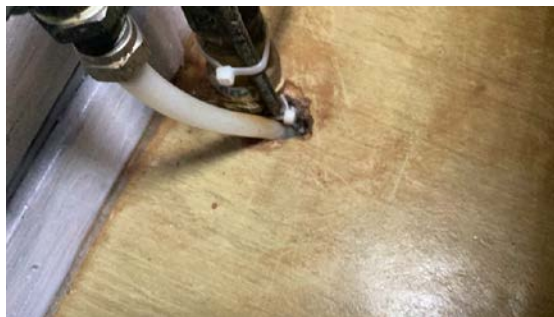
- Badet/våtsonen står foran en full oppgradering.

Det bør etableres nye, tette løsninger rundt rørgjennomføringer og sluk, samt sørges for korrekt oppbrett av vinylbelegg mot vegger og gjennomføringer.

Tiltak bør iverksettes for å bedre tilkomst til sluk for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fukt- og vannskader i konstruksjonen, som kan medføre omfattende reparasjonsbehov og redusert levetid for våtrommet. Snarlige tiltak er nødvendig.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med nedfelt servant, glatte dører. Gulvmontert toalett. Dusjhjørne.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

1 TG 2 Ventilasjon

Ventil på vindu.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Rommet har naturlig ventilasjon med ventil i vindu, og det er ikke installert mekanisk ventilasjon. Naturlig ventilasjon gir begrenset og variabel luftutskifting, avhengig av temperatur- og trykkforhold, og vurderes derfor som mindre effektiv enn mekanisk ventilasjon. Det mangler luftespalte under døren, noe som begrenser tilluftsmulighetene til rommet.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Rommet har kun naturlig ventilasjon, noe som gir mangelfull luftutskifting. Forbedring av ventilasjonen med mekanisk avtrekk er nødvendig for å redusere risiko for dårlig luftkvalitet og fuktproblemer.



ETASJE > BAD

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktsøk er foretatt med sonde fra undersiden av bad. Ved hulltaking ble det ikke konstatert fukt ved måling. Det målt 7,3 vektprosent fuktighet. Utfra gjeldende utførelse/alder/tilstand er ikke dette noen garanti for at det ikke kan være fukt andre steder ved badet. Hulltakingen er en stikkprøve og ikke et svar som nødvendigvis er fasit for hele våtrommet.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

1 TG 2 Overflater og innredning

Tidstypisk kjøkken i brukspreget tilstand. Innredning med profilerte dører og heltre benkeplate. Komfyr med fire kokeplater, kjøleskap samt stålkum med ett-greps kran.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Dør på underskap er løs og bør festes for å sikre normal bruk og funksjonalitet.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskifting/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Døren på underskapet bør festes for å sikre normal bruk og funksjonalitet. Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til ytterligere slitasje eller skade på innredningen, samt redusert brukervennlighet.

Kjøkkeninnredningen er fungerende, men preget av alder og tidsmessighet. Vedlikehold og utskiftninger må påregnes.



Tilstandsrapport



ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Avtrekk over komfyr er ikke montert.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.
- Det er registrert avvik med avtrekk.
- Rommet har ingen ventilasjon.

Det mangler ventilasjon på kjøkkenet, da det ikke er installert mekanisk avtrekk over komfyr eller annen form for ventilasjon i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres mekanisk avtrekk over komfyr for å sikre tilstrekkelig ventilasjon på kjøkkenet.

Manglende ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, opphopning av fukt og luft, samt økt risiko for mugg- og fuktskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber fra byggeår

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

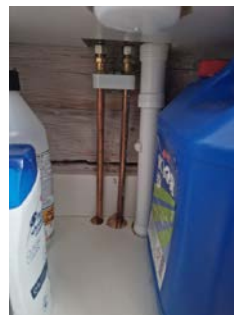
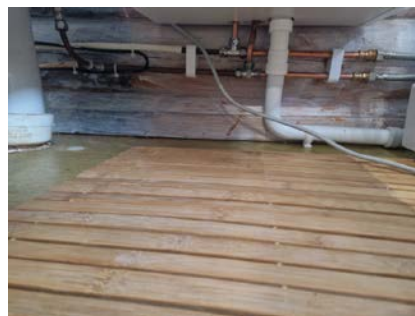
Eldste deler av anlegget er fra byggeår. Det er ikke funnet direkte avvik, men alder tilsier at det kan være svekkelser.

Konsekvens/tiltak

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

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

Det anbefales å få anlegget vurdert av rørlegger for å avdekke eventuelle skjulte svekkelser, da alder på rørene medfører økt risiko for lekkasjer og følgeskader på bygningskonstruksjoner. Utskiftninger må påregnes.



TG 2 Avløpsrør

Avløp av åpne og skjulte rørføringer av plast. Sluk av plast. Stakemuligheter for avløpsnett.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Eldste deler av anlegget er fra byggeår. Det er ikke funnet direkte avvik, men alder tilsier at det kan være svekkelser.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskifting av avløpsrør nærmer seg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Det anbefales å gjennomføre jevnlig kontroll og vedlikehold av avløpsrørene, da alder kan medføre svekkelser og økt risiko for lekkasjer eller andre skader.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være plutselige lekkasjer og påfølgende fuktskader i konstruksjonen. Grunnet alder må snarlige utskiftninger påregnes.

Tilstandsrapport



TG 2 Ventilasjon

Kun naturlig ventilasjon gjennom åpne dører/vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er påvist rom uten vegg eller vindusventiler.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Det bør etableres veggventiler eller vindusventiler i alle rom som mangler dette, for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og tilfredsstillende luftkvalitet.

Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig innneklima, økt risiko for fuktskader, og redusert komfort for beboerne.



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstank på 116 liter plassert i underskap på kjøkken. Produsert i 2008.

Årstall: 2008 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.

Vanntilførsel til rom uten sluk og vanntette overflater er en risikokonstruksjon som erfaringsmessig kan ha hyppige skadefrekvenser. Det er utført enkle fuktsøk på normalt utsatte steder uten at det er funnet avvik.

Konsekvens/tiltak

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstanken for å redusere risikoen for vannskader på omkringliggende bygningsdeler.

Manglende sluk og vanntette overflater gjør at eventuelle lekkasjer kan føre til omfattende følgeskader.



Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap med jordfeilbryter og overspenningsvern plassert på teknisk gang. Automatisk måleravlesning.
Tre-faset 230 V anlegg. Lukket fordelingsanlegg med 5 kurser.
Standard belysning.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1972 Kun mindre endringer siden byggeår.

Tilstandsrapport

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
- Eksisterer det samsvarserklæring?
- Ukjent**
- Samsvarserklæring foreligger på automatisk måleravlesning som ble montert i 2017. Ukjent på evt andre arbeider. Sikringsskap skiftet.**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Anlegget er i stor grad fra byggeår, men noe fornyet i senere tid. Det foreligger ikke el-tilsynsrapport de siste 5 årene så det anbefales en generell gjennomgang av el-anlegget av elfagmann.

Generell kommentar

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Bygget er oppført på lokale morenemasser. Det presiseres at det ikke er foretatt geotekniske undersøkelser, og det er derfor svært begrensede muligheter for kontroll av byggegrunn og stabilitet i massene.

Ved befaring var det snødekket mark.

Tilstandsrapport



! TG 3 Grunnmur og fundamenter

Fundamentert på pilarer av lettbetong

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist setninger. Dette berører også innvendige konstruksjoner som dører og vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Pilarer bør høydejusteres. Ytterligere undersøkelser er nødvendig for å finne omfanget. Merk at omfanget av setninger kan variere gjennom året.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



! TG 2 Terrengforhold

Naturtomt med varierende fallforhold rundt hytta. Drenerende morenemasser rundt bygningen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Terrenget har ikke tilstrekkelig fall fra hytta på oversiden. Terrenget har ikke tilstrekkelig fall fra hytta på oversiden.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Fallforholdet på utvendig terreng bør endres slik at vann ledes bort fra bygningen.

Terreng rundt byggverket skal planeres med fall utover minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter.

Dersom dette ikke er mulig, bør alternative tiltak som fall langs veggen eller avskjæringsgrøfter vurderes.

Manglende tiltak kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, noe som øker risikoen for fuktskader og setningsskader på bygningen.



Tilstandsrapport



! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløpsrør av plast. Vannrør med varmekabel. Bygget med tidstypiske løsninger og materialvalg. Eget vannverk sammen med nabo. Det er ikke registrert synlig svikt. Det er heller ikke meldt om pålegg, funksjonsfeil eller mangler på anlegget.

Vannrør som ligger nedgravd i grunnen kan være gjenstand for terrengtrykk, telehiv og bevegelser. Ved ustabile masser kan skadefrekvensen øke. Vann- og avløpsrør svekkes, slites og eldes i forhold til antall driftsår og bruksintensitet. Vannkvaliteten er også en påvirkningsfaktor.

Installasjonen er fra byggeår. Stoppekranen er lett tilgjengelig. Sanitærutstyr og armaturer med normale alders- og bruksslitasje. Vanntrykk er tilfredsstillende. Tilstandsgrad er satt ut fra alder og visuell observasjon.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

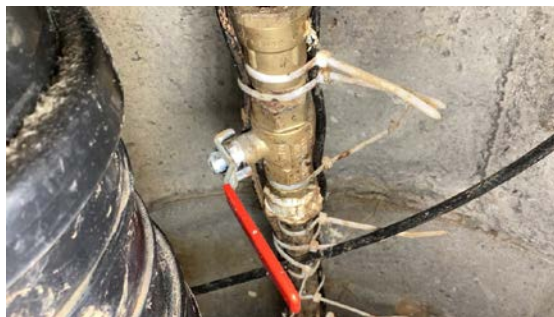
Mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør innhentes dokumentasjon på vannkvaliteten, og det anbefales å gjennomføre kontroll av utvendige vann- og avløpsledninger for å avdekke eventuelle skjulte skader eller svakheter.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og høy alder på ledningene er økt risiko for funksjonssvikt, lekkasjer eller forurensning av drikkevannet, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og helsefare. Grunnet høy alder kan det påregnes utskiftinger.



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET



Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Det er foretatt en vurdering av forhold som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet. Det er registrert enkelte avvik knyttet til personsikkerhet. Disse forholdene kan medføre økt risiko for uhell og personskade og er nærmere beskrevet under aktuelle kontrollpunkter, sammen med forslag til tiltak for å redusere risikoen.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Manglende dokumentasjon for radonsperre og manglende radonmålinger innebærer usikkerhet knyttet til radonnivået i bygningen. Forhøyede radonverdier kan over tid medføre helseisiko.

Konsekvens/tiltak

- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverket på utvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avklare om radonnivået i bygningen er innenfor anbefalte grenser. Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med moderat til lav aktsomhetsgrad.

Manglende dokumentasjon og målinger medfører usikkerhet om radonforekomst, noe som kan utgjøre en helseisiko for brukere av bygget.

Rekkverkshøyder bør økes, og åpninger i rekkverk bør reduseres slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å redusere risikoen for fallulykker og ivareta sikkerheten.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

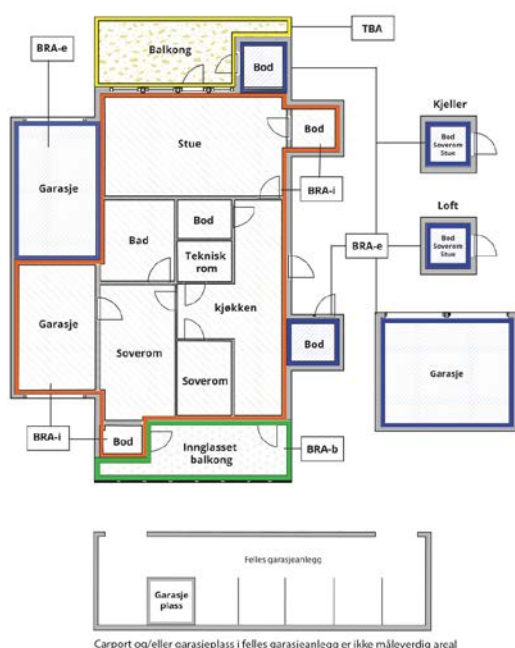
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	68			68	
SUM	68				
SUM BRA	68				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Bad, stue, kjøkken, peisstue, soverom, soverom 2, entré, soverom 3, soverom 4		

Kommentar

Arealet er oppmålt ved befaring.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Åpent areal utvendig (TBA) er ikke fullstendig oppmålt grunnet store snømengder. Verandaer/plattinger er delvis skjult.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger er framvist før befaring.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Montert inventar på bad. Se egenerklæring.

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		13		13	
SUM		13			
SUM BRA	13				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Lagerrom		

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.1.2026	Halvor Opseth	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3421 TRYSIL	75	61		0	963.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Osensjøen øst 276

Hjemmelshaver

Aas Tor Christian

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i regulert hytteområde i Søre Osen. Området rundt er preget av spredt landbruk og boligbebyggelse.

Avstand til barneskole, barnehage og nærbutikk i Søre Osen er 2,5 km.

Avstand til Trysil sentrum med fasiliteter som bank, rådhus, offentlige tjenester, restauranter m.m. er 35 km korteste veg. Avstand til Trysilfjellet er 34 km korteste veg.

Ungdomsskole og videregående i Trysil sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg med direkte adgang til hovedveg.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på eiendommen eller i området.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft. Snødekket mark gjør vurderingen usikker. Bør kontrolleres på barmark.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

Om tomten

Naturtomt som heller mot vest. Vegetasjon er i hovedsak lyng og furuskog.

Flott utsikt over nærområder mot Osensjøen og skogkledde åser.

Parkering på egen tomt.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke registrert heftelser eller servitutter på eiendommen. Se grunnboka.

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Byggeår

2004

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Enkelt, uisolert uthus utført i bindingsverk. Fundamentert på pilarer. Saltak med taktekkning av torv. Stående tømmermannspanel utvendig.

Bygget er ikke tilstandsvurdert iht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	29.01.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	29.01.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Ingjerd Aas

Boligen

- ◆ Selger har kjennskap til eiendommen
- ◆ Boligen selges med fullmakt
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Osensjøen Øst 276

2428 Søre Osen

3421-75/61/0/0

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 1211260015 1



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Ja

Rør har fryst flere ganger. Reparert av rørlegger hver gang. Sist det skjedde var rundt 2019.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

Firmanavn: Vet ikke

Beskrivelse av arbeidet: Reparert/skiftet rør

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Firmanavn: Løken VVS

Beskrivelse av arbeidet: Koblet på dusj og vask

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Ja

Lekkasje tak på tilbygg/soverom

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Beskrivelse av arbeidet: Skjøttet/reparert takpapp der det var lekkasje.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Ja

Kondens på noen vinduer

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Ja

Skjevheter i hytta/gulv

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2008

Beskrivelse av arbeidet: Ble jekket opp og lagd flere og mer stabile pilarer (usikker på årstallet det ble utført) Er fremdeles skjevheter i gulv, en skjev vegg og en skjev murstein på peisen

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2005

Beskrivelse av arbeidet: Gravd ned dreneringsrør for å unngå å få vann i grunnen under hytta (Usikker på når det ble gjort)

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ Hele boligen

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Vet ikke

Beskrivelse av arbeidet: Byttet innvendig rør etter frostskader

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ Ja

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?

♦ Ja

Vann fra brønn, litt metallsmak

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1998

Firmanavn: Vet ikke

Beskrivelse av arbeidet: Byttet til automatsikring (vet ikke årstallet)

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Påbygg på hytta 1989 og bygd uthus 2004

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Ja

Søkt og godkjent

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Ja**

Bruksrett/båtplass ved vannet



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Adresse

Osensjøen øst 276, 2428 SØRE OSEN

Dato for energimerking

05.02.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-256533

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

154180028

Gårdsnummer

75

Bruksnummer

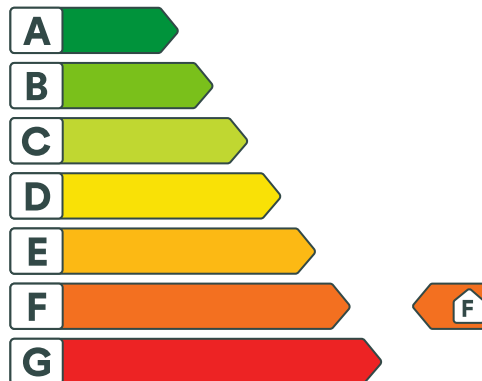
61

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1972

Bygningstype

Fritidsbolig

Bruksareal

68,0 m²

Oppvarmet bruksareal

68,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Ved

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

366,15 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

498,02 kWh/m²

Totalt levert pr. år

33 865 kWh

Nabolagsprofil

Osensjøen øst 276

Høyde over havet

443 m



Offentlig transport

✈ Oslo Gardermoen	1 t 41 min	🚗
🚏 Strandby Linje 831, 838	2 min	🚶 0.1 km
🚏 Mellomgård Linje 831, 838	2 min	🚶 0.2 km

Avstand til byer

Elverum	35 min	🚗
Hamar	1 t 5 min	🚗
Oslo	2 t 10 min	🚗

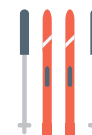
Ladepunkt for el-bil

🚗 Søre Osen	3 min	🚗
🚗 Kople Joker Osen	19 min	🚗

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 104 m
- 93 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Skistar Trysil
- Kjøretid: 26 min
- Skitrekk i anlegget: 30



Aktiviteter

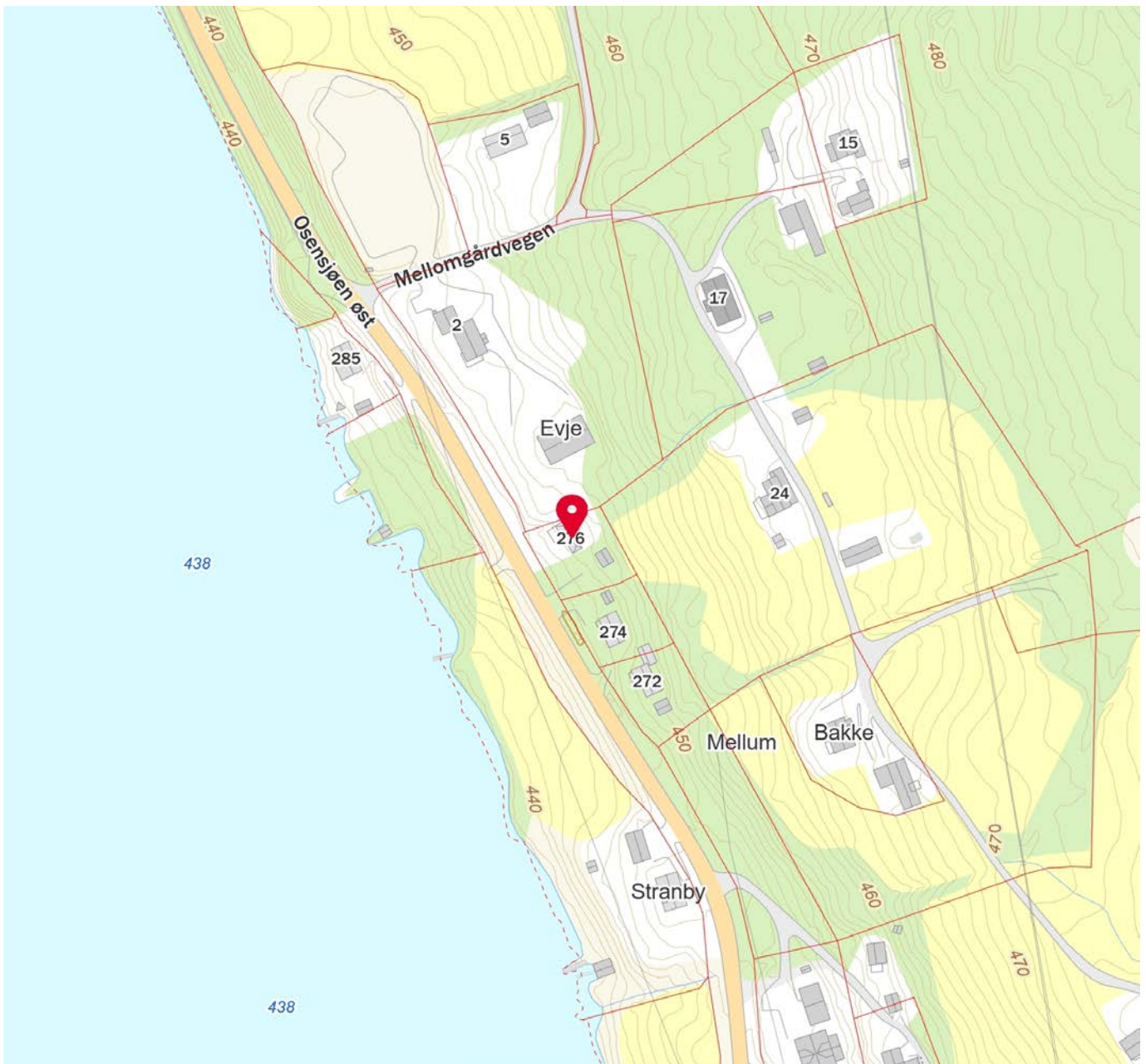
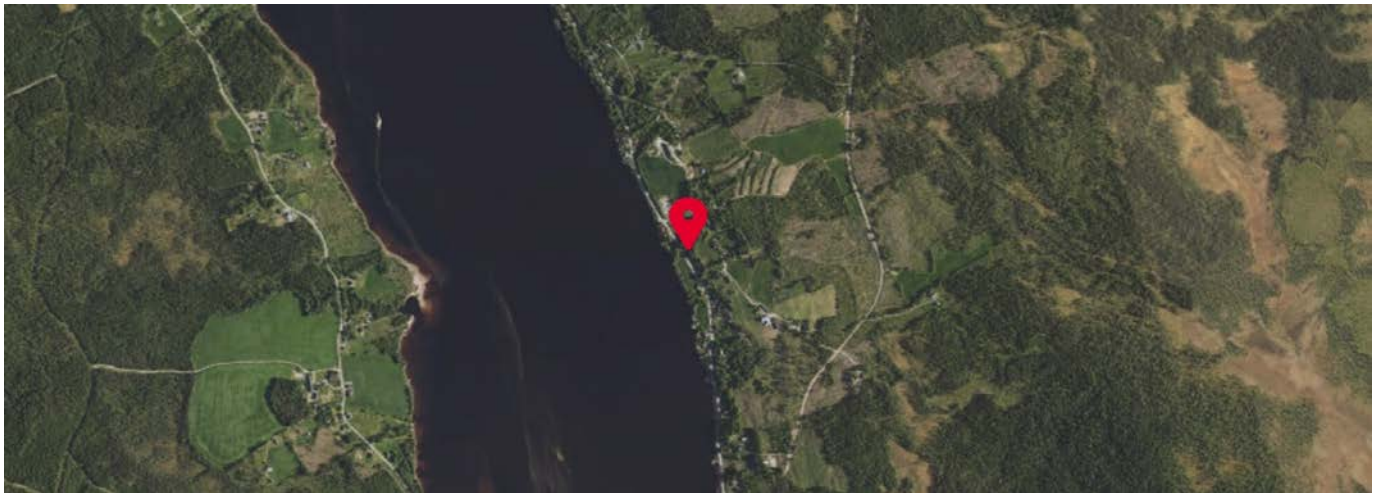
Playa Sjøenden	2 min	🚗
Vestre Trysil Snøscooterklubb	5 min	🚗
Playa del Osen	18 min	🚗
Vesle Osen - div. aktiviteter	19 min	🚗
Osen Jegerforening skytebane	20 min	🚗
Snippen gård	20 min	🚗

Sport

⚽ Vestre Trysil skole Aktivitetshall	3 min	🚗 2.7 km
⚽ Søre Osen fotballbane Fotball	3 min	🚗 2.9 km

Dagligvare

Matkroken Søre Osen/Tanken Søre Osen Post i butikk, PostNord	3 min	🚗 2.9 km
Joker Osen PostNord, søndagsåpent	19 min	🚗 24.8 km





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

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

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

9. 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, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Osensjøen øst 276
2428 SØRE OSEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Åste Christine Gjermunds

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre