



aktiv.

Osensjøen vest 44, 2428 SØRE OSEN

**Svært romslig og innholdsrik
enebolig med dobbel garasje. 7,1
mål tomt og flott hage. Fantastiske
frieområder rett ved!**



Eiendomsmegler

Åste Christine Gjermunds

Mobil 941 78 482

E-post aste.gjermunds@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Elverum

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 2.790.000,-
Omkostn.:	Kr 71.100,-
Total ink. omk.:	Kr 2 861 100,-
Selger:	Arve Østrem
Salgsobjekt:	Enebolig
Eierform:	Eiet
Byggeår:	1957
BRA-i/BRA Total	325/352 kvm
Tomtstr.:	7137.8 m ²
Soverom:	4
Antall rom:	5
Gnr./bnr.	Gnr. 88, bnr. 66 Gnr. 88, bnr. 67
Oppdragsnr.:	1211250073

Din nye bolig?

Velkommen til Søre Osen og denne svært romslige og innholdsrike eiendommen i Osensjøen vest 44!

Eiendommen er bebygd med en innholdsrik enebolig og en dobbel garasje med masse lagringsplass. Boligen inneholder bl.a. 5 soverom, 2 bad, et flott kjøkken og en fin vinterhage. Fantastiske utearealer i den pent opparbeidede hagen, på terrasser eller i vinterhagen med peis. Fra eiendommen er det kort gangavstand til bl.a. butikk med drivstoffpumper og fantastiske friområder ved Osensjøen som er viden kjent for sitt yrende sommer- og båtliv, og mange sokner hit for å nyte nettopp dette. Ved nordenden av sjøen ligger Osmundsand, som er en 1 km lang og svært ettertraktet sandstrand i sommerhavåret. Søre Osen er også kjent for sitt flotte nettverk av sykkelstier.

Velkommen til hyggelig visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	49
Egenerklæring	81
Nabolagsprofil	87
Budskjema	95

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 325 m²

BRA - b: 27 m²

BRA totalt: 352 m²

TBA: 34 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje: BRA-i: 130 m²: Kjellerstue, vaskerom, bad, 6 uinnredede kjellerrom/boder og 3 innredede kjellerrom/boder.

1. etasje: BRA-i: 149 m²: Entré, stue, spisestue, kjøkken, kjølerom, to ganger, et soverom, bad og toalettrom.

BRA-b: 27 m² Vinterhage.

2. etasje: BRA-i: 46 m²: Gang, tre soverom, bad og bod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje: 34 m²: En terrasse tilknyttet vinterhage, og en terrasse tilknyttet inngangsparti- og stue.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det er fire boder i tilknytning til garasjen på henholdsvis 16 m², 14 m², 11 m² og 11 m². Arealene er medregnet i garasjens BRA-e.

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

Internt bruksareal: BRA-i: Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger.

Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.

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

Innglasset balkong: BRA-b: Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og

verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

7 137,8 m²

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 7 137,8 kvm. Tomten er pent opparbeidet med stor hage beplantet med plen, busker og trær. Forøvrig naturtomt med en del større trær.

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.

Beliggenhet

Velkommen til Søre Osen og denne fine og romslige eiendommen i Osensjøen vest 44!

Eiendommen har en fin og solrik beliggenhet midt i grenda Søre Osen, med kort gangavstand til butikk med drivstoffpumper og velkjente Osensjøen. Søre Osen er et lite, men sjarmerende samfunn hvor du vil føle deg velkommen. Lokale arrangementer og sammenkomster gir en fin mulighet til å bli kjent med naboene og delta i den lokale kulturen.

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

Her kan du virkelig nyte stillheten og den friske luften langt fra byens støy og mas. Enten du liker å sitte ved den knitrende vedovnen med en god bok, nyte solen fra terrassen, sene kvelder i vinterhagen eller om det er fart og morro med båt eller snøscooter, så kan dette være eiendommen for deg.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Eiendommen er bebygd med en enebolig og en garasje med tilhørende boder.

Bygningssakkyndig

E&K Takst AS, ved Magnus Karlstad

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er oppført i 1957 med tilbygg i 1979. Grunnmur av betong og lettklinkerblokker. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med kjeller. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med stående trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er utvendig tekket med metallplater. Vinduer og balkongdør med karmen av tre, og to-lags glass.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert , utført av (bygningssakkyndig).

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader-TG)

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

*Grunnmur og fundament: Grunnmuren har skader/sprekker. Anbefalte tiltak: Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

*Rom under terreng: Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i innredet del av kjeller. Ved måling av relativ fuktighet i hulrom ved hulltaking, måles et fukttinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader. Relativ luftfuktighet ble målt til 77,1 % ved 6,5 celsius. Hulltaking i forbindelse med fuktmåling viser at konstruksjonen har en oppbygging som vurderes til å være en risikokonstruksjon. Det observeres innvendig dampspærre i veggkonstruksjonen, noe som erfaringsmessig er forbundet med forhøyet risiko for fuktproblematikk (innvendig dampspærre hindrer uttørking). Det ble registrert salt/kalkutslag på synlige murflater i grovkjeller. Forholdet indikerer fuktvandring i konstruksjonen, og er et resultat av sviktende drenering. Anbefalte tiltak:

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

*Vinduer og dører: Det registreres punktert glass i stue. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for at flere vinduer er, eller vil punktere. Det registreres symptomer på fuktproblematikk på karm i flere rom. Forholdet kan indikere redusert ventilering av boligen. Enkelte utvendige beslag på vannbrett har høy slitasjegrad og avflassing av maling. Dører til kjeller har høy slitasjegrad og skader. Anbefalte tiltak: Punkterte glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energiokonomisk synspunkt. Overflatebehandlinger bør påregnes. Dører til kjeller bør skiftes ut.

*Loft (konstruksjonsoppbygging): Grunnet redusert tilkomst er ventilering av konstruksjonen og tetting rundt gjennomføringer ikke kontrollert.

*Renner og nedløp: Det registreres avflassing av lakk på renner og nedløp.

*Takkonstruksjon: Takkonstruksjonen viser tegn til skjevheter og svanker. Forholdet kan være tegn på underdimensjoneringer i takkonstruksjonen. Grunnet redusert tilkomst på kaldtloft er ventilering av konstruksjonen ikke undersøkt.

*Etasjeskille og gulv på grunn: Det registreres skjevhet i gang i kjeller, hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 20 mm.

*Ildsted/Skorstein: Ubrennbar plate på gulv har for lite utstikk foran ovnen.

Avstandskravet er 30cm foran ilegget på ovn. Flere av vedovnene i boligen har høy alder, og bør inspiseres nærmere av fagkyndig.

Det observeres sot og fuktmerker på gulv under feierluke. Forholdet oppsto i følge selger for en tid tilbake og er utbedret.

*Toalettrom: Gulvflater belagt med laminat. Malte tapetserte veggflater. Takplater i himling. Vegghengt servant med ettgreps armatur. Gulvstående toalett. Det registreres fuktmerker rundt avtrekksventil i himling. Forholdet kan indikere kondensproblematikk på avtrekkskanal.

*Avløpsrør: Det er ikke mulig å verifisere om avløpssystemet er luftet over tak eller ikke. Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

*Vannledninger: Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Deler av vannrør er ikke isolert. Dette kan medføre kondensering. Innvendig stoppekran er ikke funksjonstestet grunnet høy alder/tilstand. Konsekvens er usikker restlevetid/funksjon.

*Ventilasjon: Lite ventilasjon i boligen. Det er ukjent om ventilasjon/tilluft er tilstrekkelig. Ventilering ved åpning av vinduer bør påregnes.

*Øvrig: Andre rom: Overflater er stedvis slitt/aldringspreget. Forholdet vurderes å være av estetisk karakter.

*Øvrig: Stikkledninger: Utvendige vann- og avløpsrør har en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. Redusert/usikker restlevetid.

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

*Drenering: Dreneringens tilstand har påvirkning på kjelleretasjens bruksområder og

bygningstekniske tilstand. Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra alder. Estimert teknisk levetid på drensssystem har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men basert på alder er restlevetiden vurdert til å være usikker.

Det vurderes at det ikke er etablert grunnmursplast og det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater, det ble i tillegg målt forhøyet fuktighet i utlektet kjellervegg. Terenget rundt bygget har stedvis fall mot grunnmuren og vann fra yttertaket er ikke ledet vekk fra bygningen/ grunnmuren i tilstrekkelig grad. Forholdet kan føre til økt fuktbelastning på grunnmuren og drenssystemet, og bør utbedres. I følge selger er det etablert samlelum for drenering nordvestre del av eiendommen. Anbefalte tiltak: Basert på alle ovennevnt avvik anbefales det å etablere ny drenering rundt boligen.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

*Balkong, terrasse, platting: Konstruksjonen har råteskader og behov for umiddelbare tiltak. Rekkverket blir målt til 89 cm og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm. Anbefalte tiltak: Råteskadet trevirke må skiftes.

For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

*Yttervegger: Det registreres stedvis råteskader i trekledning. Det er ikke mulig å kontrollere lufting mellom kledning og veggkonstruksjon. Det er ikke montert musesperre bak trekledning. Forholdet kan medføre at gnagere kommer seg inn i boligen. Anbefalte tiltak: Materialer med råteskader bør skiftes ut. Det bør gjennomføres videre undersøkelser av yttervegger for å kartlegge eksakt tilstand, og hvilke tiltak som vil være nødvendig. Underliggende utbedringskostnad gjelder videre undersøkelser. Utbedringskostnader: Under 10 000

*Utstyr på tak: Det er ikke etablert noen snøfanger på taket. Anbefalte tiltak: Snøfanger bør etableres for god personsikkerhet. Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

*Trapp: Det er ikke etablert rekkverk i trapper til kjeller. Trapp til loft har ikke håndløper på begge sider og det er for stor avstand mellom rekkverksspiler (over 10 cm). Trappene har stedvis fri ganghøyde lavere enn 2,0 m. Anbefalte tiltak: Det anbefales å etablere rekkverk og håndløper på veggen for bedre sikkerhet, samt å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Utbedringskostnader: Under 10 000

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

elektriske anlegget etter 1999, som ikke er dokumentert med samsvarserklæring. Det er hull/innføringer i inntak eller sikringsskap som ikke har nippelinnføringer eller er tettet med masse beregnet for formålet. Anbefalte tiltak: Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

*Varmtvannsbereder: Boligen har to varmtvannsberedere plassert i delvis innredet kjeller og grovkjeller. Berederene har passert 20 år og har usikker restlevetid. Det registreres irr på koblinger på berederen, noe

som indikerer lekkasje i koblinger. Anbefalte tiltak: Varmtvannsberedere bør skiftes ut.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

*Våtrom: Bad loft: Badet har høy alder, og det registreres råteskader i baderomsplater i dusjsone. Det er ikke foretatt hulltaking og fuktmåling da fuktskade allerede er påvist i baderomsplate.

Badet har gulvflater belagt med gulvbelegg. Veggflater med baderomsplater.

Himlingsflater med takplater. Vegghengt servantinnredning med ovenpåliggende servant. Dusjhjørne med forheng. Gulvstående toalett.

Anbefalte tiltak: Badet bør totalrenoveres. Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

*Våtrom: Bad 1.etasje: Belegg på gulv og fliser på vegger. Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speil med overlys.

Vegghengt baderomsmøbel. Dusjkabinett med dusjarmatur.

Badet har nådd en høy alder og membraner har passert anbefalt brukstid. Det registreres riss/sprekker i flisfuger noe som kan indikere utettheter i tettesjiktet. Det registreres enkelte løse fliser på vegg. Sluket er ikke undersøkt grunnet plassering av dusjkabinett. Rørgjennomføringer er ikke tilstrekkelig tettet, noe som medfører økt fare for fuktinntrenging i konstruksjonen. Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende toalettrom. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen, men det ble registrert maur inne i veggen. Fuktmåling (piggmåling) viste under 7 vektprosent. Anbefalte tiltak: Badet bør totalrenoveres.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

*Våtrom: Vaskerom: Vaskerommet har nådd en høy alder og har skader i gulvets tettesjikt. Overflater bærer preg av ufagmessig utførelse med den risiko dette innebærer. Det er ikke foretatt hulltaking og fuktmåling da det vurderes at vaskerommet bør oppgraderes før videre bruk. Anbefalte tiltak: Vaskerommet bør totalrenoveres. Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

*Øvrig: Garasje med boder: Det er gjort en forenklet vurdering av tilstanden på bygningsdelen. Overordnet forenklet vurdering av tilstanden er at det er relativt høy slitasjegrad. Det registreres sprekker og skader i betongplate på gulv, og ringmur i lettklinkerblokker har synlig skjevheter. Det vurderes at det er setningsskader som er årsaken til skadene. Garasjevegger har synlige skjevheter grunnet setningsskadene. Anbefalte tiltak: Det bør gjennomføres strakstiltak i form av videre undersøkelser for å kartlegge omfanget, og hvilke tiltak som vil være nødvendig. Underliggende utbedringskostnad gjelder videre undersøkelser av fagkyndig. Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Byttet ut til nye toaletter på begge bad i mars 2025.

Arbeid utført av: YC Amundrud AS

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

Svar: Ja

Beskrivelse: i form av kalkslag på murvegger og gulv i kjeller.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: sprekker i garasje gulv.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: litt råteskader på rekkverk på veranda, kommer maur ute på belegningsstein på sommeren og kalk slag på innvendige kjellermurer og gulv.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: satt inn varmepumpe og oppgradert alle sikringsskap til aut sikringer.

Arbeid utført av: Elektro firma fra Elverum

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

Svar: Ja

Beskrivelse: bygd på boligen i 1974 til generasjonsbolig men er i senere tid gjort om til enebolig.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Svar: Ja

Beskrivelse: skal være godkjent fra Trysil kommune

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Svar: Ja

Beskrivelse: tilstandsrapport blir utført i forbindelse med salg.

Tilleggs kommentar:

Ingen spesielle, men dersom kjøper har spørsmål svares disse ut så langt jeg har kjennskap til de evnt spørsmål.

Innhold

Boligen er på 3 plan med følgende innhold:

Kjeller: Kjellerstue, vaskerom og gang. Seks uinnredede kjellerrom/boder og tre innredede kjellerrom/boder.

1. etasje: Stue, spisestue, kjøkken, bad, toalettrom, to ganger, entre og ett soverom. Vinterhage og kjølerom.

2. etasje: Tre soverom, gang og bad. Bod.

Standard

Enebolig - Byggeår: 1957, tilbygd i 1979. Jevnlig påkostet og vedlikeholdt.

Garasje - Byggeår: 1984.

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.

Hvitevarer

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

Integrerte hvitevarer som induksjonstopp, stekeovn, mikro, kjøleskuff og oppvaskmaskin medfølger.

Parkering

God plass til parkering på gårdsplass og i garasje.

Forsikringsselskap

Watercircles

Polisenummer

1258035

Diverse

Feiing ble sist utført den 08.08.2024. Tilsyn ble sist utført den 18.03.2024 med følgende merknader:

- Slukkeutstyr er ikke kontrollert og vedlikeholdt ihht. intervall. Skum service hvert 5 år. Pulver service hvert 10 år.
 - Ildsted - Plassering: U.etg/kjeller, stue. Type: Vedovn. Produsent: Trolla. Modell: Trolla
 - Det skal være lufting mellom brannmur og trevegg, alternativ kan det brukes ett skjerm Brett mellom ildsted og brannmur med luftespalt på min 15mm.
- Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

I følge Elvia som er netteier, er det ikke foretatt el-kontroll. Det er ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. Kontroll av el-anlegget må forventes. El-kontroll utføres vanligvis hvert 20. år.

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

Energi

Oppvarming

Boligen varmes opp med og strøm.

Faktisk strømforbruk er ikke opplyst da eiendommen har vært benyttet til fritidsformål.

Energikarakter- og farge

F - Oransje

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 23 443

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør i følge kommunens' årsprognose for 2025 ca. kr 23 443,- I disse inngår renovasjon for fritidsbolig, slamtømming og eiendomsskatt. Feie- og tilsynsgebyr faktureres direkte fra Midt-Hedmark brann- og feievesen. Ved varsel om

feiling- og/eller tilsyn faktureres eier.

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

- * Renovasjon: Kr 6 333,-
- * Avløpsgebyr: Kr 2 750,-
- * Avløp etter måler: Kr 10 062,50,-
- * Målerleie: Kr 615,-
- * Eiendomsskatt: Kr 1 930,-
- * Feiling/tilsyn: Kr 1 752,-

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

Formuesverdi primær

Kr 663 398

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 653 592

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover de kommunale avgiftene og avgift for vann, påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett m.m.

Info vannavgift

Eiendommen er tilknyttet Sjøenden vannverk. Årlig gebyr for vann er kr. 6 000,- pr. år pr. 2025 i følge selger.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 88, bruksnummer 66 i Trysil kommune. Gårdsnummer 88, bruksnummer 67 i Trysil kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3421/88/66:

*15.10.1970 - Dokumentnr: 4665 - Erklæring/avtale: Vedtak av det offentliges vilkår for statstilskudd i forbindelse med utbygging av Sjøenden Vannverk AL ((Undertegnede som har fått statstilskudd til utbygging av A/L Sjøenden Vannverk, Kjernmo på våre eiendommer i Trysil herred i Hedmark fylke, forplikter oss gjensidig og overfor det offentlige til på like vilkår å holde anlegget vedlike i planmessig stand i samsvar med offentlige forskrifter. Videre forplikter vi oss til vederlagsfritt å tillate anlegg av basseng og legging av ledninger over våre eiendommer. Vi forplikter oss til å la andre delta i vannforsyningen ved tilknytning av stikkledninger på samme vilkår som oss.) Gjelder denne registerenheten med flere

3421/88/67:

15.10.1970 - Dokumentnr: 4665 - Erklæring/avtale: Vedtak av det offentliges vilkår for statstilskudd i forbindelse med utbygging av Sjøenden vannverk AL (Undertegnede som har fått statstilskudd til utbygging av A/L Sjøenden Vannverk, Kjernmo på våre eiendommer i Trysil herred i Hedmark fylke, forplikter oss gjensidig og overfor det offentlige til på like vilkår å holde anlegget vedlike i planmessig stand i samsvar med offentlige forskrifter. Videre forplikter vi oss til vederlagsfritt å tillate anlegg av basseng og legging av ledninger over våre eiendommer. Vi forplikter oss til å la andre delta i vannforsyningen ved tilknytning av stikkledninger på samme vilkår som oss.) Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for noe av bygningsmassen.

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 av tilbygg terrasse og garasje. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk.

Det er ikke mottatt byggetegninger av boligen. 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. Dette betyr videre at det kan

være rom som er definert/beskrevet som oppholdsrom i tilstandsrapport og salgsoppgave, men som ikke er godkjent for varig opphold.

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

Vei, vann og avløp

Offentlig vei og avløp.

Eiendommen har privat vann fra Sjøenden vannverk.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Sjøenden, fra 20.10.1978.

Reguleringsformål for eiendommen er Boliger (delareal: 4 460m²), annet spesialområde - renseanlegg (delareal: 86m²) og jord- og skogbruk (delareal: 952m²).

Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel for 2014 - 2025, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til boligbebyggelse, nåværende (delareal: 5 498m²).

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne

sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Dersom budgiver har ønske/krav knyttet til overtakelsestidspunkt, skal dette angis i kjøpetilbudet.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken

11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold:

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

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

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 790 000 (Prisantydning)

Omkostninger

69 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

71 100 (Omkostninger totalt)

87 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

89 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 861 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 877 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 879 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen

selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 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. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 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 40 000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 13 900,-), oppgjørshonorar (kr 6 250,-), visningshonorar (kr 2 500,- per stykk), overtakelseshonorar (kr 2 500,-), markedspakke (kr 18 150,-), e-signerings/e-tinglysingsgebyr (kr 2 190,-) samt innhenting av opplysninger (kr 15 500,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på fast provisjon, oppgjørshonorar og overtakelseshonorar, dersom handel ikke kommer i

stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

Oppdragsansvarlig

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

Ansvarlig megler

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

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

Salgsoppgavedato

24.04.2025



Velkommen til Søre Osen, og denne fine og romslige eiendommen på hele 7,1 mål i Osensjøen vest 44!



Eiendommen har en tomt som er pent opparbeidet med stor hage beplantet med plen, busker og trær. Forøvrig naturtomt med en del større trær. Godt med boltreplass for store og små!



Velkommen inn! Flislagt entré med adkomst til gang.





Ved soverommet er det en egen inngang der man finner trappen opp til andre etasje., Gangen her har i tillegg direkte adkomst til hovedsoverom og kjøkken.



Stor og fin åpning mot den lyse stuen som har store vindusflater på flere sider og utgang til flott vinterhage med peis. (Bildet er redigert med digital møblering).



Lys, koselig og møbleringsvennlig stue. (Bildet er redigert med digital møblering).



I stuen står det en flott klebersteinsovn som virkelig byr på god og langvarig varme. Stuen er inndelt slik at man fint kan møblere i flere hyggelige soner. (Bildet er redigert med digital møblering).



Boligen har et flott, romslig og innholdsrikt kjøkken med en flott innredning i hvit utførelse. Med god skap- og benkeplass, moderne hvitevarer og fine arbeidssoner ligger alt til rette for matlaging- eller bakst.



Et virkelig flott kjøkken! Til venstre for innredningen sees det praktiske kjølerommet.



I likhet med stuen er det også montert en klebersteinsovn på kjøkkenet.



Flott plass for spisestue rett ved kjøkkenet. Med åpen løsning kan man holde kontakten med gjester eller familien mens man lager mat. (Bildet er redigert med digital møblering).



I boligens første etasje ligger hovedsoverommet som har god plass til dobbeltseng.



Rommet er innredet med garderobeskap.



Soverom 2 ligger også i første etasje. Dette rommet er overflateoppgradert med bl.a. nytt gulv i senere tid.



Badet i første etasje har vinyl på gulv og fliser på vegger. Rommet er innredet med heldekkende servant i en nyere innredning, dusjkabinett og benkeskap.



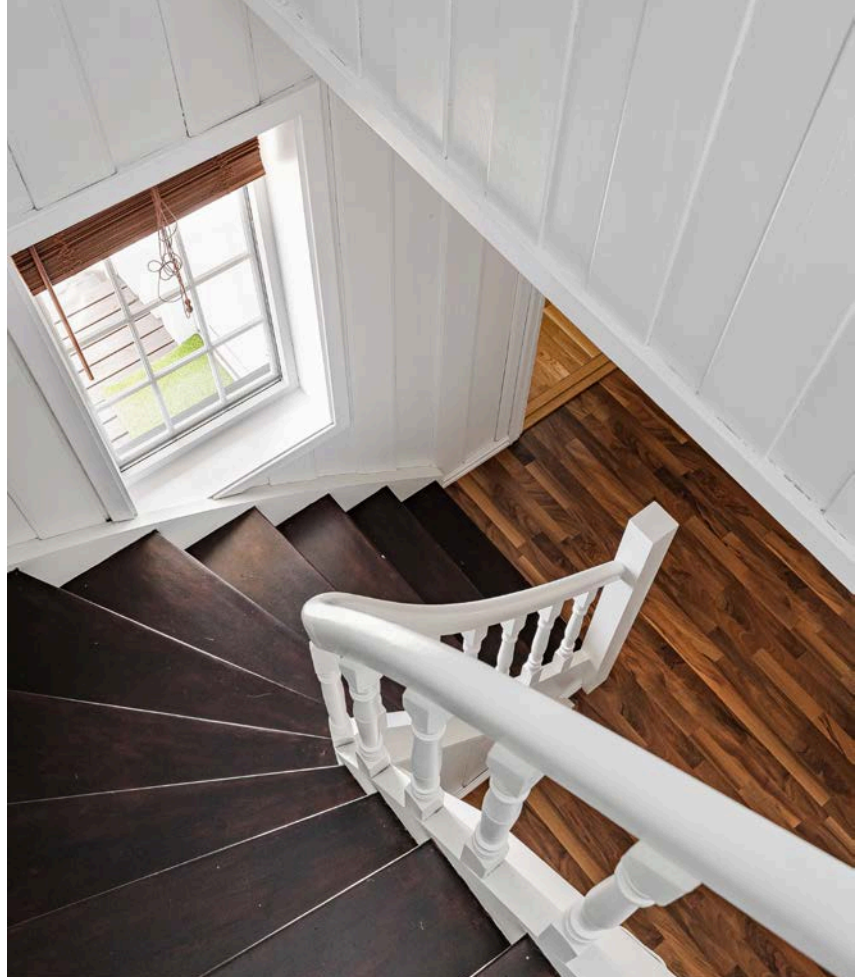
Vegg-i-vegg med badet i første etasje er det et separat og praktisk toalettrom.



Vinterhagen som har adkomst fra stuen er en flott forlengelse av stuen med sitt rause areal og åpne peis. Skyvedør ut til terrasse lar deg enkelt spasere ut for å nyte sol under åpen himmel.

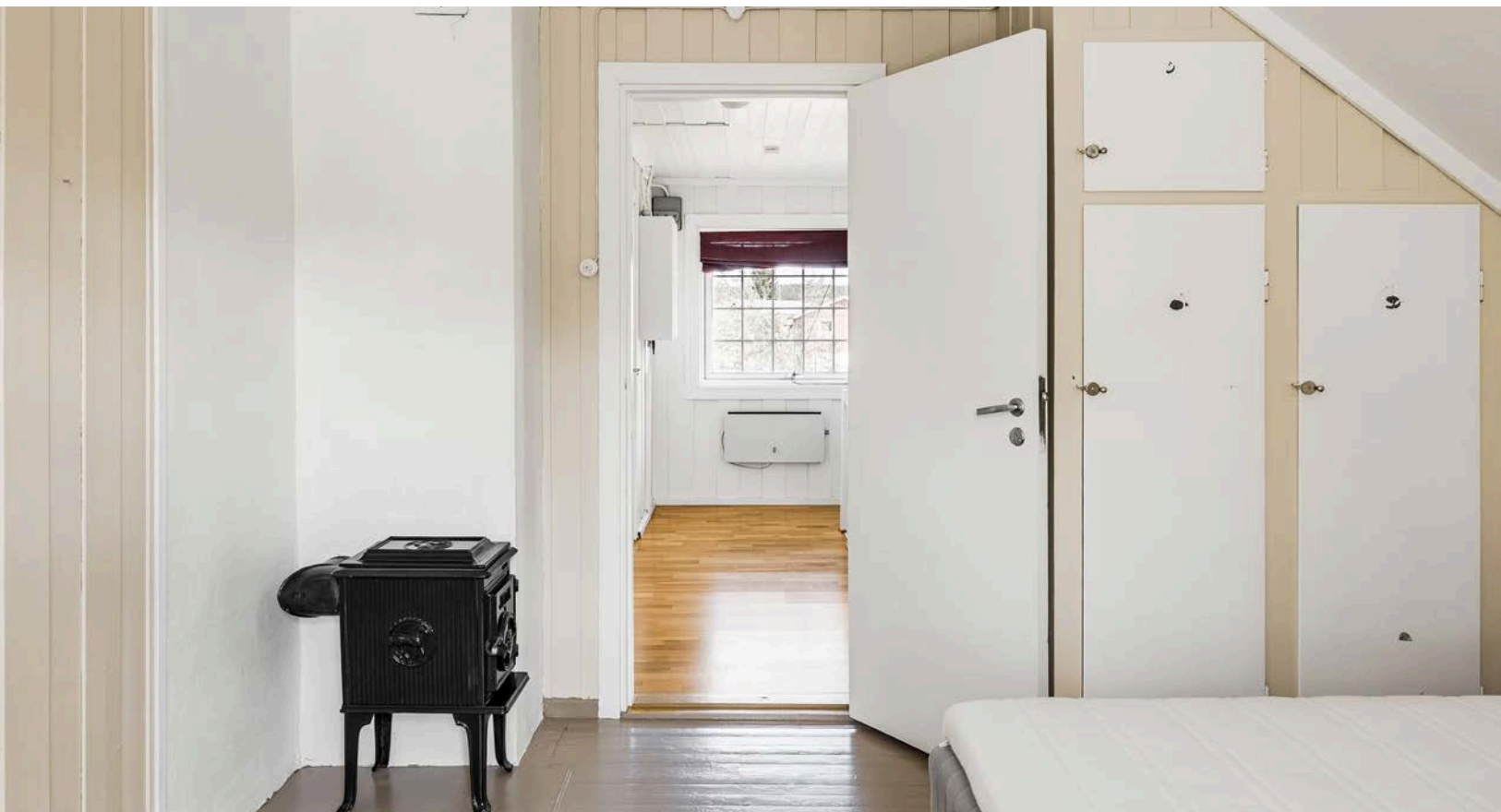


Fra trappen opp til andre etasje kommer
man opp til en gang som fører til
soverommene som ligger i andre etasje.





Det ene soverommet i andre etasje, med god plass for romslig seng. Rommet er innredet med et garderobeskap.



Dette soverommet er også utstyrt med en Jøtul vedovn.



Det femte soverommet med plass for romslig seng.



Dette soverommet er også utstyrt med en Jøtul vedovn, og har et mindre plassbygd skap.



Badet i andre etasje har vinyl på gulv og baderomsplater på vegger, og er innredet med servant nedfelt i innredning, frittstående toalett og vegghengt dusj.



Boligen har en svært romslig kjeller, med bl.a. kjellerstue med vedovn.



Innredet kjellerrom.



Et av rommene i kjelleren er benyttet som baksterom, og er utstyrt med vedovn.



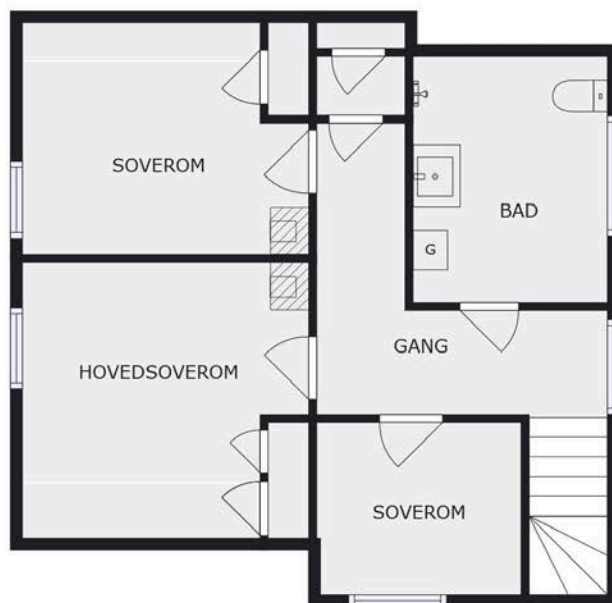
Kjelleren har godt med lagringsplass i flere rom.





Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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



Den doble garasjen byr på parkeringsplasser og god plass for lagring.



En stor del av tomten strekker seg på baksiden av bebyggelsen og består av større bartrær.



Eiendommen har en tomt som er pent opparbeidet med stor hage beplantet med plen, busker og trær. Forøvrig naturtomt med en del større trær. Godt med boltreplass for store og små!



Eiendommen er bebygd med en svært romslig enebolig og en dobbel garasje med flere bodrom.



Uteområdet er pent opparbeidet med busker, beplantning og gangarealer med belegningsstein.



Eiendommen har en fin og solrik beliggenhet midt i grenda Søre Osen, med kort gangavstand til butikk med drivstoffpumper og velkjente Osensjøen.

Selgers' egne bilder:



Nydelige skispor i magisk vinterlys!



Høsten i anmarsj med fine farger- og kontraster.



Området byr på mange fine turområder og muligheter.



Fantastiske forhold for padleren. Blikkstille vann i nydelige omgivelser.



Flotte Osmundsand - en 1 km lang og svært ettertraktet sandstrand i sommerhalvåret.

Vedlegg

Osensjøen vest 44 2428 SØRE OSEN

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1957

BRA: 352 m²

BRA-i: 325 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

4

TG-2

14

TG-3

11

TG-IU

1

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/29527>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Drenering

Oppsummering

Dreneringens tilstand har påvirkning på kjelleretasjens bruksområder og bygningstekniske tilstand. Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra alder. Estimert teknisk levetid på drens-system har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men basert på alder er restlevetiden vurdert til å være usikker.

Det vurderes at det ikke er etablert grunnmursplast og det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater, det ble i tillegg målt forhøyet fuktighet i utlektet kjellervegg. Terrenget rundt bygget har stedvis fall mot grunnmuren og vann fra yttertak er ikke ledet vekk fra bygningen/grunnmuren i tilstrekkelig grad. Forholdet kan føre til økt fuktbelastning på grunnmuren og drens-systemet, og bør utbedres.

I følge selger er det etablert samlelum for drenering nordvestre del av eiendommen.

Anbefalte tiltak

Basert på alle ovennevnte avvik anbefales det å etablere ny drenering rundt boligen.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Konstruksjonen har råteskader og behov for umiddelbare tiltak.

Rekkverket blir målt til 89 cm og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.

Anbefalte tiltak

Råteskadet trevirke må skiftes.

For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Yttervegger

Oppsummering

Det registreres stedvis råteskader i trekledning. Det er ikke mulig å kontrollere lufting mellom kledning og veggkonstruksjon. Det er ikke montert musesperre bak trekledning. Forholdet kan medføre at gnagere kommer seg inn i boligen.

Anbefalte tiltak

Materialer med råteskader bør skiftes ut. Det bør gjennomføres videre undersøkelser av yttervegger for å kartlegge eksakt tilstand, og hvilke tiltak som vil være nødvendig.

Underliggende utbedringskostnad gjelder videre undersøkelser.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.

Anbefalte tiltak

Snøfanger bør etableres for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Trapp

Oppsummering

Det er ikke etablert rekkverk i trapper til kjeller.

Trapp til loft har ikke håndløper på begge sider og det er for stor avstand mellom rekkverksspiler (over 10 cm).

Trappene har stedvis fri ganghøyde lavere enn 2,0 m.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere rekkverk og håndløper på veggen for bedre sikkerhet, samt å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Elektrisk

Oppsummering

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale 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.

Det vurderes at det med høy sannsynlighet er utført arbeider på det elektriske anlegget etter 1999, som ikke er dokumentert med samsvarserklæring.

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

Anbefalte tiltak

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

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Boligen har to varmtvannsberedere plassert i delvis innredet kjeller og grovkjeller.

Berederene har passert 20 år og har usikker restlevetid. Det registreres irr på koblinger på berederen, noe som indikerer lekkasje i koblinger.

Anbefalte tiltak

Varmtvannsberedere bør skiftes ut.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Våtrom: Bad loft

Oppsummering

Badet har høy alder, og det registreres råteskader i baderomsplater i dusjsonen. Det er ikke foretatt hulltaking og fuktmåling da fuktskade allerede er påvist i baderomsplate.

Badet har gulvflater belagt med gulvbelegg. Veggflater med baderomsplater. Himlingsflater med takplater. Vegghengt servantinnredning med ovenpåliggende servant. Dusjhjørne med forheng. Gulvstående toalett.

Anbefalte tiltak

Badet bør totalrenoveres.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Våtrom: Bad 1.etasje

Oppsummering

Belegg på gulv og fliser på vegger. Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speil med overlys. Vegghengt baderomsmøbel. Dusjkabinett med dusjarmatur.

Badet har nådd en høy alder og membraner har passert anbefalt brukstid. Det registreres riss/sprekker i flisfuger noe som kan indikere utettheter i tettesjiktet. Det registreres enkelte løse fliser på vegg. Sluket er ikke undersøkt grunnet plassering av dusjkabinett. Rørgjennomføringer er ikke tilstrekkelig tettet, noe som medfører økt fare for fuktinntrenging i konstruksjonen.

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende toalettrom. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen, men det ble registrert maur inne i veggen. Fuktmåling (piggmåling) viste under 7 vektprosent.

Anbefalte tiltak

Badet bør totalrenoveres.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering

Vaskerommet har nådd en høy alder og har skader i gulvets tettesjikt. Overflater bærer preg av ufagmessig utførelse med den risiko dette innebærer. Det er ikke foretatt hulltaking og fuktmåling da det vurderes at vaskerommet bør oppgraderes før videre bruk.

Anbefalte tiltak

Vaskerommet bør totalrenoveres.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Øvrig: Garasje med boder

Oppsummering

Det er gjort en forenklet vurdering av tilstanden på bygningsdelen. Overordnet forenklet vurdering av tilstanden er at det er relativt høy slitasjegrad. Det registreres sprekker og skader i betongplate på gulv, og ringmur i lettklinkerblokker har synlig skjevheter. Det vurderes at det er setningsskader som er årsaken til skadene. Garasjevegger har synlige skjevheter grunnet setningsskadene.

Anbefalte tiltak

Det bør gjennomføres strakstiltak i form av videre undersøkelser for å kartlegge omfanget, og hvilke tiltak som vil være nødvendig.

Underliggende utbedringskostnad gjelder videre undersøkelser av fagkyndig.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Grunnmuren har skader/sprekker.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

Rom under terreng

Oppsummering

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i innredet del av kjeller. Ved måling av relativ fuktighet i hulrom ved hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader. Relativ luftfuktighet ble målt til 77,1 % ved 6,5 celsius.

Hulltaking i forbindelse med fuktmåling viser at konstruksjonen har en oppbygging som vurderes til å være en risikokonstruksjon. Det observeres innvendig dampspærre i veggkonstruksjonen, noe som erfaringsmessig er forbundet med forhøyet risiko for fuktproblematikk (innvendig dampspærre hindrer uttørring).

Det ble registrert salt/kalkutslag på synlige murflater i grovkjeller. Forholdet indikerer fuktvandring i konstruksjonen, og er et resultat av sviktende drenering.

Anbefalte tiltak

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Vinduer og dører

Oppsummering

Det registreres punktert glass i stue. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for at flere vinduer er, eller vil punktere.

Det registreres symptomer på fuktproblematikk på karm i flere rom. Forholdet kan indikere redusert ventilering av boligen.

Enkelte utvendige beslag på vannbrett har høy slitasjegrad og avflassing av maling.

Dører til kjeller har høy slitasjegrad og skader.

Anbefalte tiltak

Punkterte glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energioekonomisk synspunkt.

Overflatebehandlinger bør påregnes.

Dører til kjeller bør skiftes ut.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Grunnet redusert tilkomst er ventilering av konstruksjonen og tetting rundt gjennomføringer ikke kontrollert.

Anbefalte tiltak

Videre undersøkelser av fagkyndig anbefales.

Renner og nedløp

Oppsummering

Det registreres avflassing av lakk på renner og nedløp.

Anbefalte tiltak

Utbedring av skader bør påregnes.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Takkonstruksjonen viser tegn til skjevheter og svanker. Forholdet kan være tegn på underdimensjoneringer i takkonstruksjonen.

Grunnet redusert tilkomst på kaldtloft er ventilering av konstruksjonen ikke undersøkt.

Anbefalte tiltak

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

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det registreres skjevhet i gang i kjeller, hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 20 mm.

Anbefalte tiltak

Det vurderes at det ikke er behov for umiddelbare tiltak, men ved eventuell legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, bør avretting påregnes.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Ubbrennbar plate på gulv har for lite utstikk foran ovnen. Avstandskravet er 30cm foran ilegget på ovn.

Flere av vedovnene i boligen har høy alder, og bør inspiseres nærmere av fagkyndig.

Det observeres sot og fuktmerker på gulv under feierluke. Forholdet oppsto i følge selger for en tid tilbake og er utbedret.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.

Toalettrom

Oppsummering

Gulvflater belagt med laminat. Malte tapetserte veggflater. Takplater i himling. Vegghengt servant med ett-greps armatur. Gulvstående toalett.

Det registreres fuktmerker rundt avtrekksventil i himling. Forholdet kan indikere kondensproblematikk på avtrekkskanal.

Anbefalte tiltak

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge eksakt tilstand.

Avløpsrør

Oppsummering

Det er ikke mulig å verifisere om avløpssystemet er luftet over tak eller ikke.

Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør. Tiltak kan bli nødvendig. Forholdet bør holdes under oppsikt.

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Deler av vannrør er ikke isolert. Dette kan medføre kondensering.

Innvendig stoppekran er ikke funksjonstestet grunnet høy alder/tilstand. Konsekvens er usikker restlevetid/funksjon.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser av fagkyndig anbefales.

Ventilasjon

Oppsummering

Lite ventilasjon i boligen. Det er ukjent om ventilasjon/tilluft er tilstrekkelig. Ventilering ved åpning av vinduer bør påregnes.

Anbefalte tiltak

Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Øvrig: Andre rom

Oppsummering

Overflater er stedvis slitt/aldringspreget. Forholdet vurderes å være av estetisk karakter.

Anbefalte tiltak

Tiltak kan iverksettes ved behov.

Øvrig: Stikkledninger

Oppsummering

Utvendige vann- og avløpsrør har en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. Redusert/usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser med f.eks kamerainspeksjon anbefales.

Bygningsdeler med TG-IU

Øvrig: Radon

Oppsummering

Det er ukjent om radonmåling er gjennomført i boligen.

Anbefalte tiltak

For å kartlegge de faktiske forholdene bør det gjennomføres radonmåling.

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

Vinduer i kjeller har en avstand fra gulvoverflate til underkant vindu overstiger 1,0 m noe som gjør at vinduet ikke kan godkjennes som rømningsvindu. Det vurderes derfor at det mangler tilstrekkelige antall godkjente rømningsveier.

Det er ikke etablert brannslukningsutstyr og/eller røykvarsler i boligen iht. forskrift

Det mangler brannslukningsapparat.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
1.4.2025

Rapportdato
9.4.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Arve Østrem**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Magnus Karlstad**

Telefon: **40021977**

Firma: **E&K Takst AS**

Epost: **Magnus@ek-takst.no**

Adresse: **Ole Kjernets veg 18, 2409**

Elverum



Om bygningssakkyndig:

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Osensjøen vest 44, 2428 Søre osen**

Kommunenr: **3421**

Gårdsnr: **88**

Bruksnr: **66**

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: **1957** - Byggeår er hentet fra PropCloud.no.

Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig beliggende i Osensjøen vest 44 i Trysil kommune.

Enebolig oppført i 1957 med tilbygg i 1979. Grunnmur av betong og lettklinkerblokker. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med kjeller. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med stående trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er utvendig tekket med metallplater. Vinduer og balkongdør med karmen av tre, og to-lags glass.

TOMT

Eiet tomt (7137 m2 iht. PropCloud.no) opparbeidet med plenarealer, diverse beplantninger og gruset innkjørsel.

PARKERING

Parkering i egen garasje og biloppstillingsplass på privat tomt.

VEI/VANN/AVLØP

Adkomst til boligen/eiendommen via kommunal veg.

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp.

ETASJE/ROMOVERSIKT

Enebolig over tre etasjer (samt kaldtloft) bestående av:

Kjelleretasje: Seks uinnredede kjellerrom/boder, kjellerstue, gang, vaskerom og tre innredede kjellerrom/boder.

1. Etasje: Stue, spisestue, kjøkken, bad, toalettrom, to ganger, entré, ett soverom, kjølerom og vinterhage.

Loftetasje: Tre soverom, gang, bod og bad.

EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Gulv: Parkett, vegg til veggteppe, gulvbelegg, heltregulv og malt betong.

Vegg: Malt panel, panel, malt mur og malte tapetserte flater.

Himling: Takplater, mdf panel og panel.

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming med panelovner.

Peisovn med glassdør i stue og kjøkken. Lukket vedovn i kjellerstue, grovkjeller og på to soverom på loft.

Varmepumpe (luft-til-luft) i stue.

VENTILASJON

Ventilasjon med naturlig tilluftsventiler i vegg og vinduer kombinert med mekanisk avtrekk på kjøkken.

SLOKKEUTSTYR OG RØYKVARSLER

Boligen har røykvarsler.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Enebolig	352	325	0	27	34
Garasje med boder	88	0	88	0	0
Totalt m²	440	325	88	27	34

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	130	130	0	0	0
1. etasje	176	149	0	27	34
Loftsetasje	46	46	0	0	0
Totalt m²	352	325	0	27	34

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loftsetasje	49	46	3
Totalt m²	49	46	3

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	130	30	100	kjellerstue, vaskerom og gang.	Seks uinnredede kjellerrom/boder og tre innredede kjellerrom/boder.
1. etasje	176	147	29	Stue, spisestue, kjøkken, bad, toalettrom, to ganger, entre og ett soverom.	Vinterhage og kjølerom
Loftsetasje	46	45	1	Tre soverom, gang og bad.	Bod
Totalt m²	352	222	130		

Bygning: Garasje med boder

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	88	0	88	0	0
Totalt m²	88	0	88	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	36	0	36		Garasje
Totalt m²	36	0	36		

Kommentar til arealberegning

Det er fire boder i tilknytning til garasjen på henholdsvis 16 m², 14 m², 11 m² og 11 m². Arealene er medregnet i garasjens BRA-e.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Bilde viser saltutslag på kjellervegg.



Bilde viser mangelfull bortledning av takvann.

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja

Oppsummering av drenering

TG-3

Drenerings tilstand har påvirkning på kjelleretasjens bruksområder og bygningstekniske tilstand. Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra alder. Estimert teknisk levetid på drensssystem har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men basert på alder er restlevetiden vurdert til å være usikker.

Det vurderes at det ikke er etablert grunnmursplast og det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater, det ble i tillegg målt forhøyet fuktighet i utlektet kjellervegg. Terrengtet rundt bygget har stedvis fall mot grunnmuren og vann fra yttertak er ikke ledet vekk fra bygningen/grunnmuren i tilstrekkelig grad. Forholdet kan føre til økt fuktbelastning på grunnmuren og drenssystemet, og bør utbedres.

I følge selger er det etablert samlelum for drenering nordvestre del av eiendommen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Basert på alle ovennevnte avvik anbefales det å etablere ny drenering rundt boligen.

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000

6.2 Grunnmur og fundament



Bilde viser riss/sprekk i grunnmur.

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong, Lettklinker (lecastein eller lign)
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-2

Grunnmuren har skader/sprekker.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

6.3 Rom under terreng



Bilde viser fuktmåling i utlekket kjellervegg.

Type rom under terreng	Delvis innredet
Boligen har to separate kjellere, hvor en er delvis innredet mens den andre er en grovkjeller.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ukjent
Det er ikke kjent om det er utført arbeider etter byggeår.	
Er det foretatt hulltaking i utlekket vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

Oppsummering av rom under terreng

TG-2

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i innredet del av kjeller. Ved måling av relativ fuktighet i hulrom ved hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader. Relativ luftfuktighet ble målt til 77,1 % ved 6,5 celsius.

Hulltaking i forbindelse med fuktmåling viser at konstruksjonen har en oppbygging som vurderes til å være en risikokonstruksjon. Det observeres innvendig dampspærre i veggkonstruksjonen, noe som erfaringsmessig er forbundet med forhøyet risiko for fuktproblematikk (innvendig dampspærre hindrer uttørring).

Det ble registrert salt/kalkutslag på synlige murflater i grovkjeller. Forholdet indikerer fuktvandring i konstruksjonen, og er et resultat av sviktende drenering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.



Bilde viser saltutslag på gulvflate i kjeller.

6.4 Balkong, terrasse, platting



Bilde viser råteskadet rekkverk.

Type	Terrasse
Utgang fra vinterhage og entrè til sørvendt terrasse på 34 m2. Terrasse i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Gulvflate belagt med terrassebord.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Det er ikke kjent om det er utført arbeider etter byggeår.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
Konstruksjonen har råteskader og behov for umiddelbare tiltak.	
Rekkverket blir målt til 89 cm og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Råteskadet trevirke må skiftes.	
For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.5 Vinduer og dører



Bilde viser fuktskadedt vindu.

Beskrivelse

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

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Vinduer fra 1977, 1978, 1979, 1991, 1999 og 2014.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Ja

Er det påvist værslitte karmmer, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Nei

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?

Nei

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Det registreres punktert glass i stue. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for at flere vinduer er, eller vil punktere.

Det registreres symptomer på fuktproblematikk på karm i flere rom. Forholdet kan indikere redusert ventilering av boligen.

Enkelte utvendige beslag på vannbrett har høy slitasjegrad og avflassing av maling.

Dører til kjeller har høy slitasjegrad og skader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Punkterte glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energioekonomisk synspunkt.

Overflatebehandlinger bør påregnes.

Dører til kjeller bør skiftes ut.



Bilde viser dør til kjeller med høy slitasjegrad.

6.6 Yttervegger



Bilde viser yttervegg mot sør.

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det ble observert ny kledning utenpå gammel kledning, men det er ikke kjent når arbeidene er utført.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ikke kontrollerbart
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja
Oppsummering av yttervegger	
TG-3	
Det registreres stedvis råteskader i trekledning. Det er ikke mulig å kontrollere lufting mellom kledning og veggkonstruksjon. Det er ikke montert musesperre bak trekledning. Forholdet kan medføre at gnagere kommer seg inn i boligen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Materialer med råteskader bør skiftes ut. Det bør gjennomføres videre undersøkelser av yttervegger for å kartlegge eksakt tilstand, og hvilke tiltak som vil være nødvendig.	
Underliggende utbedringskostnad gjelder videre undersøkelser.	
Utbedringskostnader	
Under 10 000	

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Bilde viser fuktmåling i taktro.

Type loft	Kaldtloft
Uinnredet kaldtloft over deler av boligen. Adkomst via luke. Synlige trebjelker og isolasjon mot underliggende etasje. Synlige taksperrer.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	
TG-2	
Grunnet redusert tilkomst er ventilering av konstruksjonen og tetting rundt gjennomføringer ikke kontrollert.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Videre undersøkelser av fagkyndig anbefales.	

6.8 Renner og nedløp



Bilde viser avflassing på taknedløp.

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
Det registreres avflassing av lakk på renner og nedløp.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbedring av skader bør påregnes.	

6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ja
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-2
Takkonstruksjonen viser tegn til skjevheter og svanker. Forholdet kan være tegn på underdimensjoneringer i takkonstruksjonen.	
Grunnet redusert tilkomst på kaldtloft er ventilering av konstruksjonen ikke undersøkt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Basert på ovennevnte forhold anbefales jevnlig ettersyn slik at tiltak kan iverksettes ved behov.	

6.10 Taktekking



Bilde viser taktekking.

Type tekking	Metallplater
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Taktekking er skiftet, men det kan ikke verifiseres årstall for når dette er utført.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
Oppsummering av taktekking	
Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger.	

TG-1

6.11 Utstyr på tak



Bilde viser manglende bruk av snøfanger.

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

TG-3

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn



Bilde viser måling av etasjeskiller.

Type	Trebjelkelag, Oppforet tregulv på betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn TG-2	
Det registreres skjevhet i gang i kjeller, hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 20 mm.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det vurderes at det ikke er behov for umiddelbare tiltak, men ved eventuell legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, bør avretting påregnes.	

6.13 Ildsted/Skorstein



Bilde viser vedovn i stue.

Type pipe	Element, Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Vedovn med glassdør i stue og kjøkken.	
Lukket vedovn i kjellerstue, grovkjeller og på to soverom på loft.	
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein TG-2	
Ubrennbar plate på gulv har for lite utstikk foran ovnen. Avstandskravet er 30cm foran ilegget på ovn.	
Flere av vedovnene i boligen har høy alder, og bør inspiseres nærmere av fagkyndig.	
Det observeres sot og fuktmerker på gulv under feierluke. Forholdet oppsto i følge selger for en tid tilbake og er utbedret.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.

6.14 Kjøkken



Bilde viser røropplegg under oppvaskkum på kjøkken.

Overflater og innredning

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

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? Nei

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Åpen kjøkkenløsning. Innredningen er fra ukjent årstall. Innredning med profilerte fronter. Benkeplate av tre. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur. Integrert stekeovn, mikrobølgeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast. Gulvflater belagt med laminat. Vegg- og himlingsflater i veggplater og mdf panel. Laminert plate mellom kjøkkenbenk og overskap.

Avtrekk

Type avtrekk Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk? Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

6.15 Lovlighet



Bilde viser røykvarsler.

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? Ikke kontrollert

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er bruken av arealene i boligen ikke kontrollert opp mot de sist godkjente tegningene. Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)? Nei

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? Ikke kontrollert

Det er ikke fremlagt midlertidig brukstillatelse/ferdigattest. Ytterligere undersøkelser anbefales.

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

Vinduer i kjeller har en avstand fra gulvoverflate til underkant vindu overstiger 1,0 m noe som gjør at vinduet ikke kan godkjennes som rømningsvindu. Det vurderes derfor at det mangler tilstrekkelige antall godkjente rømningsveier.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Ja

Det mangler brannslukkingsapparat.

6.16 Toalettrom



Bilde viser toalettrom.

Er det påvist fukt/skader på toalettet?

Nei

Type ventilasjon

Naturlig avtrekk

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner?

Nei

Oppsummering av toalettrom

TG-2

Gulvflater belagt med laminat. Malte tapetserte veggflater. Takplater i himling. Vegghengt servant med ett-greps armatur. Gulvstående toalett.

Det registreres fuktmerker rundt avtrekksventil i himling. Forholdet kan indikere kondensproblematikk på avtrekkskanal.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge eksakt tilstand.



Bilde viser fuktmerker rundt avtrekksventil.

6.17 Trapp



Bilde viser trapp uten rekkverk.

Beskrivelse

Lukket trapp av tre med rekkverk av tre mellom kjelleretasje og loftsetasje.

Lukket trapp av tre med rekkverk av tre mellom 1.etasje og loftsetasje.

Lukket trapp av betong fra 1.etasje til kjeller.

Er det manglende rekkverk?

Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av trapp

TG-3

Det er ikke etablert rekkverk i trapper til kjeller.

Trapp til loft har ikke håndløper på begge sider og det er for stor avstand mellom rekkverksspiler (over 10 cm).

Trappene har stedvis fri ganghøyde lavere enn 2,0 m.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere rekkverk og håndløper på veggen for bedre sikkerhet, samt å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Utbedringskostnader

Under 10 000

6.18 Avløpsrør



Bilde viser stakeluke i kjeller.

Type avløpsrør

Plast

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

Det er ikke kjent om det er utført arbeider på anlegget etter byggeår.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?

Ukjent

Er det sen avrenning fra tappested?

Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?

Nei

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Ja

Oppsummering av avløpsrør

TG-2

Det er ikke mulig å verifisere om avløpssystemet er luftet over tak eller ikke.

Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.



Bilde viser stakeluke i kjeller.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør. Tiltak kan bli nødvendig. Forholdet bør holdes under oppsikt.

6.19 Vannledninger



Bilde viser hovedstoppekran.

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Det er ikke kjent om det er utført arbeider på anlegget etter byggeår.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert

Oppsummering av vannledninger

TG-2

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Deler av vannrør er ikke isolert. Dette kan medføre kondensering.

Innvendig stoppekran er ikke funksjonstestet grunnet høy alder/tilstand. Konsekvens er usikker restlevetid/funksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterligere undersøkelser av fagkyndig anbefales.



Bilde viser sikringsskap på loft.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskap med automatsikringer plassert på loft, i 1.etasje og i kjeller.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Deler av anlegget fremstår som skiftet etter byggeår, men det er ikke kjent når dette er utført.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Ja
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk**TG-3**

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

Det vurderes at det med høy sannsynlighet er utført arbeider på det elektriske anlegget etter 1999, som ikke er dokumentert med samsvarserklæring.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Utbedringskostnader**10 000 - 50 000**

6.21 Varmtvannsbereder



Bilde viser varmtvannsbereder i grovkjeller.



Bilde viser varmtvannsbereder på vaskerom.

Plassering bereder

Kjeller

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

Ukjent

Størrelse

Ukjent

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Ikke kontrollerbart

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Ja

Er bereder over 20 år?

Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-3

Boligen har to varmtvannsberedere plassert i delvis innredet kjeller og grovkjeller.

Berederene har passert 20 år og har usikker restlevetid. Det registreres irr på koblinger på berederen, noe som indikerer lekkasje i koblinger.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Varmtvannsberedere bør skiftes ut.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.22 Ventilasjon



Bilde viser fuktskade på vindu som følge av redusert ventilering av boligen.

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg og spalteventiler i vindu.

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Lite ventilasjon i boligen. Det er ukjent om ventilasjon/tilluft er tilstrekkelig. Ventilering ved åpning av vinduer bør påregnes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

6.23 Våtrom: Bad loft



Bilde viser bad.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

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

Nei

Oppsummering av våtrom

TG-3

Badet har høy alder, og det registreres råteskader i baderomsplater i dusjsonen. Det er ikke foretatt hulltaking og fuktmåling da fuktskade allerede er påvist i baderomsplate.

Badet har gulvflater belagt med gulvbelegg. Veggflater med baderomsplater. Himlingsflater med takplater. Vegghengt servantinnredning med ovenpåliggende servant. Dusjhjørne med forheng. Gulvstående toalett.

Anbefalte tiltak

Badet bør totalrenoveres.

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000

6.24 Våtrom: Bad 1.etasje



Bilde viser mangelfull tetting av rørgjennomføring.



Bilde viser riss og løs flis.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av våtrom

TG-3

Belegg på gulv og fliser på vegger. Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speil med overlys. Vegghengt baderomsmøbel. Dusjkabinett med dusjarmatur.

Badet har nådd en høy alder og membraner har passert anbefalt brukstid. Det registreres riss/sprekker i flisfuger noe som kan indikere utettheter i tettesjikt. Det registreres enkelte løse fliser på vegg. Sluket er ikke undersøkt grunnet plassering av dusjkabinett. Rørgjennomføringer er ikke tilstrekkelig tettet, noe som medfører økt fare for fuktinntrenging i konstruksjonen.

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende toalettrom. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen, men det ble registrert maur inne i veggen. Fuktmåling (piggmåling) viste under 7 vektprosent.

Anbefalte tiltak

Badet bør totalrenoveres.

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000

6.25 Våtrom: Vaskerom



Bilde viser del av vaskerom.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

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

Nei

Oppsummering av våtrom

TG-3

Vaskerommet har nådd en høy alder og har skader i gulvets tettesjikt. Overflater bærer preg av ufagmessig utførelse med den risiko dette innebærer. Det er ikke foretatt hulltaking og fuktmåling da det vurderes at vaskerommet bør oppgraderes før videre bruk.

Anbefalte tiltak

Vaskerommet bør totalrenoveres.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.26 Øvrig: Andre rom



Bilde viser sprekk i gulv.

Beskrivelse

Gulvflater med parkett, vegg til veggteppe, gulvbelegg, heltregulv og malt betong. Veggflater med malt panel, panel, malt mur og malte tapetserte flater. Himlingsflater med takplater, mdf panel og panel.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Overflater er stedvis slitt/aldringspreget. Forholdet vurderes å være av estetisk karakter.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tiltak kan iverksettes ved behov.

6.27 Øvrig: Radon



Bilde viser utsnitt av radonkart.

Beskrivelse

Boligen ligger i ett område med usikker aktsomhetsgrad. Informasjon er innhentet fra NGU radonkart.

Oppsummering av øvrig

TG-IU

Det er ukjent om radonmåling er gjennomført i boligen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å kartlegge de faktiske forholdene bør det gjennomføres radonmåling.

6.28 Øvrig: Garasje med boder



Bilde viser knekt betongplate.



Bilde viser sprekk mellom betongplate og grunnmur etter setningsskade.

Beskrivelse

Garasje oppført med støpt gulv og grunnmur i lettklinkerblokker. Vegger oppført i bindingsverk med utvendig stående panel. Taket har saltaksform tekket med pappshingel.

Oppsummering av øvrig

TG-3

Det er gjort en forenklet vurdering av tilstanden på bygningsdelen. Overordnet forenklet vurdering av tilstanden er at det er relativt høy slitasjegrad. Det registreres sprekker og skader i betongplate på gulv, og ringmur i lettklinkerblokker har synlig skjevheter. Det vurderes at det er setningsskader som er årsaken til skadene. Garasjevegger har synlige skjevheter grunnet setningsskadene.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør gjennomføres strakstiltak i form av videre undersøkelser for å kartlegge omfanget, og hvilke tiltak som vil være nødvendig.

Underliggende utbedringskostnad gjelder videre undersøkelser av fagkyndig.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.29 Øvrig: Stikkledninger

Beskrivelse

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp. Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Utvendige vann- og avløpsrør har en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. Redusert/usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterligere undersøkelser med f.eks kamerainspeksjon anbefales.

6.30 Øvrig: Kjølerom

Beskrivelse

Kjølerom med vegg og himlingsflater i panel. Gulvflater med gulvbelegg. Elektrisk kjøleaggregat.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Kjølerommet fremsto funksjonelt og uten synlige skader av betydning på befaringsdagen.

6.31 Krypkjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.32 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.33 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.34 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Elverum	
Oppdragsnr.	
1211250073	

Selger 1 navn
Arve Østrem

Gateadresse	
Osensjøen vest 44	

Poststed	Postnr
SØRE OSEN	2428

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1211250073

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Byttet ut til nye toaletter på begge bad i mars 2025.
Arbeid utført av	YC Amundrud AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	i form av kalkslag på murvegger og gulv i kjeller.
-------------	--

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	sprekker i garasje gulv.
-------------	--------------------------

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	litt råteskader på rekkverk på veranda, kommer maur ute på belegningsstein på sommeren og kalk slag på innvendige kjellermurer og gulv.
-------------	---

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	satt inn varmepumpe og oppgradert alle sikringsskap til aut sikringer.
Arbeid utført av	Elektro firma fra Elverum

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

bygd på boligen i 1974 til generasjonsbolig men er i senere tid gjort om til enebolig.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

skal være godkjent fra Trysil kommune

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

tilstandsrapport blir utført i forbindelse med salg.

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1211250073

Tilleggskommentar

ingen spesielle, men dersom kjøper har spørsmål svares disse ut så langt jeg har kjennskap til de evt spørsmål.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1211250073

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Arve Østrem	dac87fb032409aa2eb583b 9af6e85c33a59f6471	11.03.2025 11:59:42 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

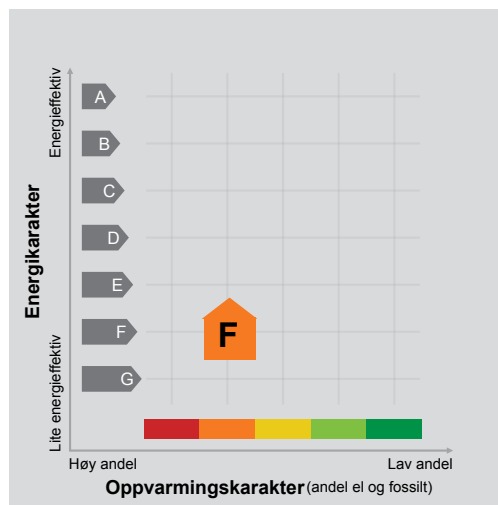
Document reference: 1211250073

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

ENERGIATTEST



Adresse	Osensjøen vest 44
Postnummer	2428
Sted	SØRE OSEN
Kommunenavn	Trysil
Gårdsnummer	88
Bruksnummer	66
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	154181083
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-105641
Dato	10.04.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Nabolagsprofil

Osensjøen vest 44

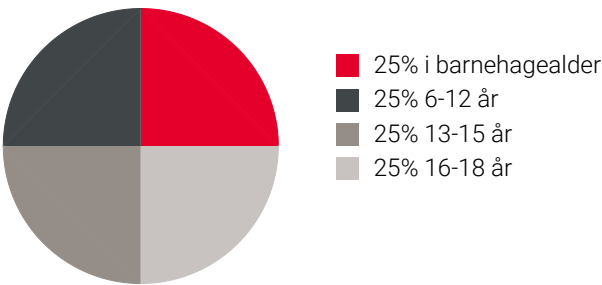
Offentlig transport

🚶 Sjøenden	4 min 🚶
Linje 831, 833	0.3 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 38 min 🚗

Skoler

Vestre Trysil skole (1-7 kl.)	11 min 🚶
13 elever, 2 klasser	1 km
Trysil ungdomsskole (8-10 kl.)	32 min 🚗
196 elever, 18 klasser	37.8 km
Trysil videregående skole	29 min 🚗
300 elever, 18 klasser	36.1 km
Elverum videregående skole	33 min 🚗
800 elever	38.6 km

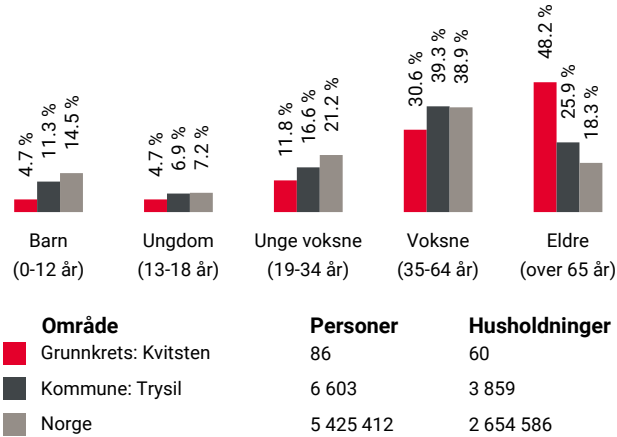
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	42%	54%
Separert	15%	9%
Enke/Enkemann	10%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

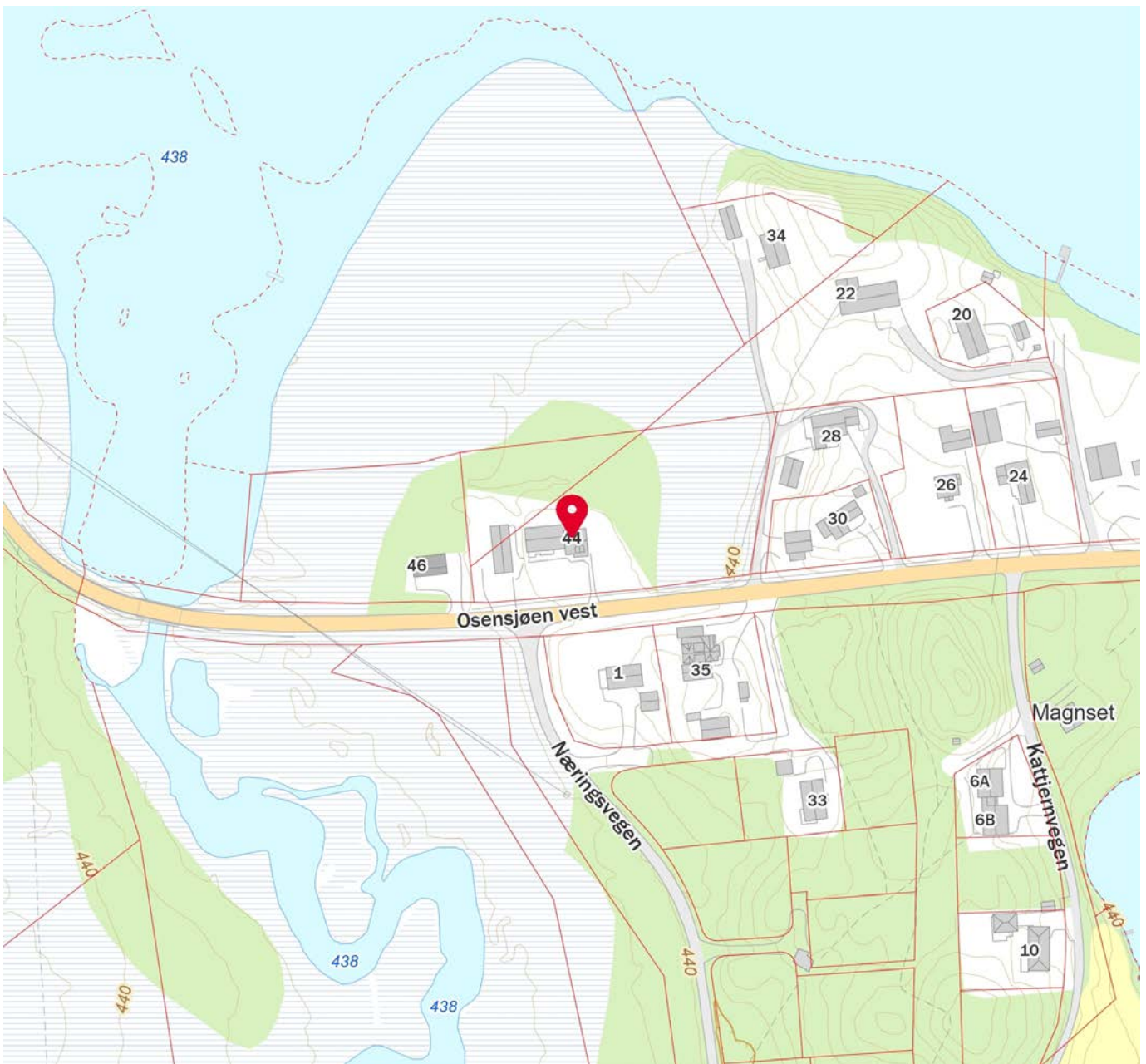
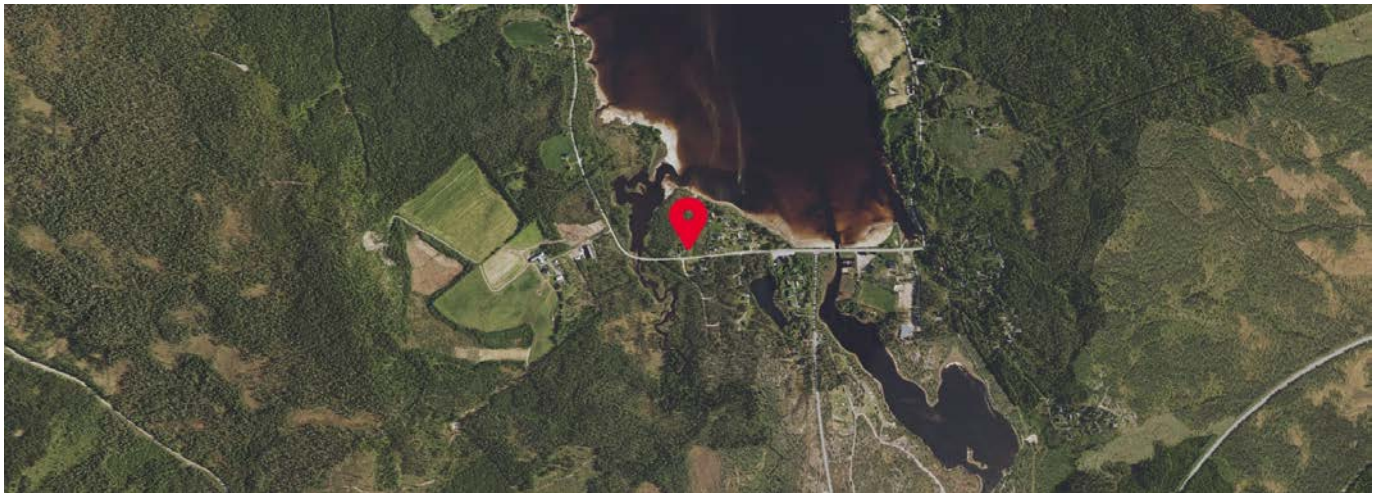
Vestre Trysil barnehage (2-5 år)	11 min 🚶
6 barn	1 km

Dagligvare

Matkroken Søre Osen/Tanken Søre Osen	4 min 🚶
Post i butikk, PostNord	0.3 km

Sport

⚽ Søre Osen fotballbane	7 min 🚶
Fotball	0.6 km
⚽ Vestre Trysil skole	11 min 🚶
Aktivitetshall	1 km
🏊 Huset treningssenter	22 min 🚗





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 tuner/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. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, 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 SPØPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. 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.

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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.

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Osensjøen vest 44
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