

Søstergata 20, 2550 OS I ØSTERDALEN

**Arkitekttegnet, solid bygget og
godt vedlikeholdt bolig i
Rørosregionen. Ingen boplikt.**



aktiv.



Advokat/Megler

Martin Gabrielsen

Mobil 918 61 016
E-post martin.gabrielsen@aktiv.no

Aktiv i Fjellregionen
Kjerkgata 3, 7361 Røros

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 000 000,-
Omkostn.: Kr 51 240,-
Total ink omk.: Kr 2 051 240,-
Selger: Torgun Brean
Helge Eidem

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1966
BRA-i/BRA Total 265/280 kvm
Tomtstr.: 1089 m²
Soverom: 4
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 114, bnr. 15
Oppdragsnr.: 1705240107

Arkitekttegnet, solid bygget og godt vedlikeholdt enebolig uten boplikt.

Velkommen til Søstergata 20.

Arkitekttegnet og godt vedlikeholdt bolig med sentral beliggenhet i Os sentrum ca 15 min fra Røros. Kort vei til Røros Alpinsenter Hummelfjell, TOS Arena, svømme- og idrettshall, butikk, legesenter og fine turområder.

Boligen ble oppført i 1966 og fremstår som velholdt med flere klassiske detaljer og løsninger. Boligen er romslig, hele 278 kvm BRA. Lavt strømforbruk (varmepumpe i stua og peisovn).

Boligen inneholder følgende:

Kjelleretasje: Gang (2 stk), bad, stue, badstue, kjellerrom (2 stk) og boder (3 stk).

1. etasje: Vindfang (2 stk), gang, toalettrom, bad, soverom, kjøkken, vaskerom, stue, garasje og bod.

2. etasje: Gang, soverom (3 stk) og toalettrom.

Velkommen til en trivelig visning!



Innhold

| | |
|----------------------------|----|
| Velkommen | 2 |
| Plantegning | 26 |
| Om eiendommen | 32 |
| Tilstandsrapport | 41 |
| Egenerklæring | 66 |
| Energiattest | 71 |
| Kommunal info | 73 |
| Formuesverdi | 75 |
| Kommunale avgifter | 76 |
| Kart | 78 |
| Nabolagsprofil | 81 |
| Forbrukerinformasjon | 90 |
| Budskjema | 91 |







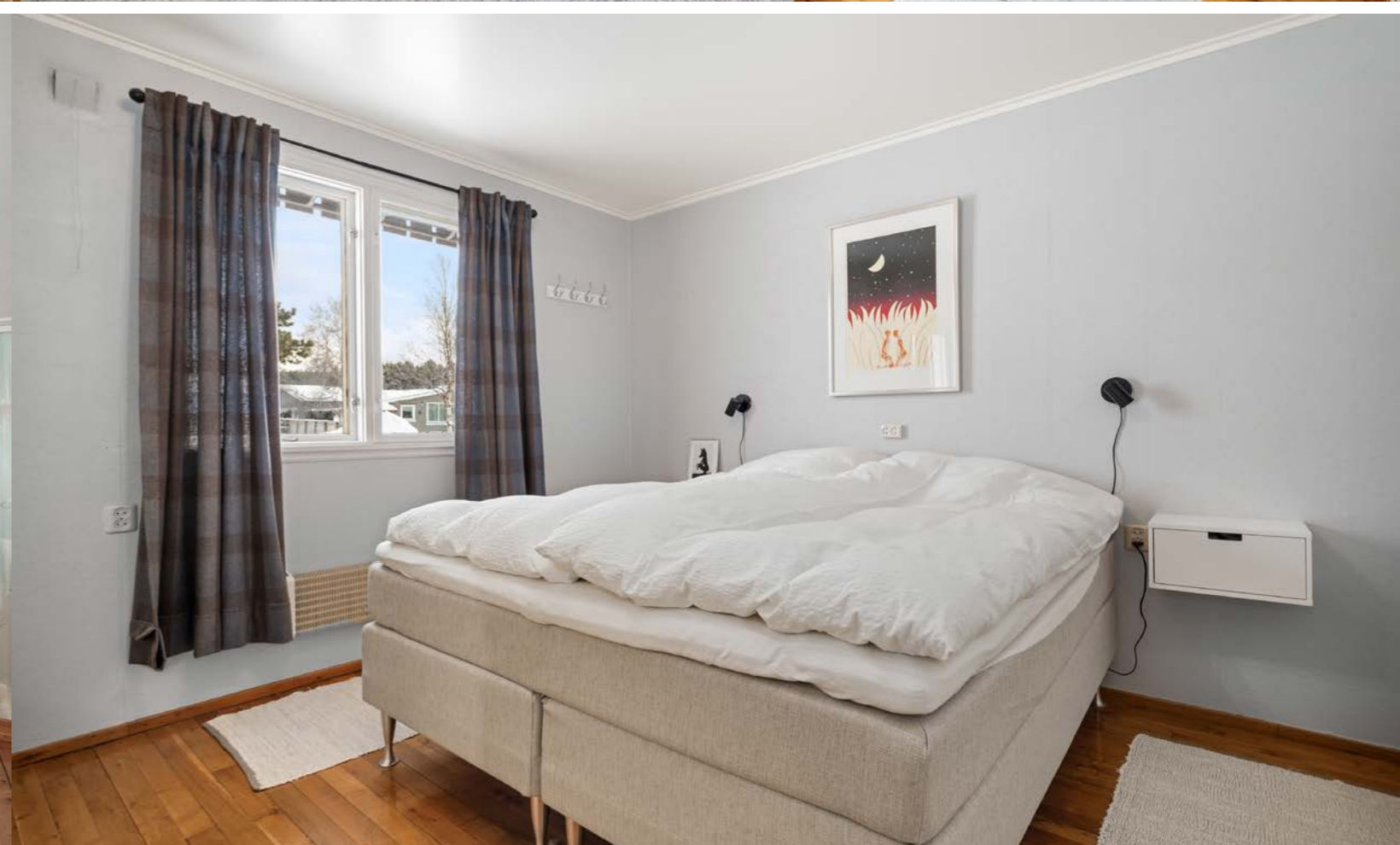






Kjøkken









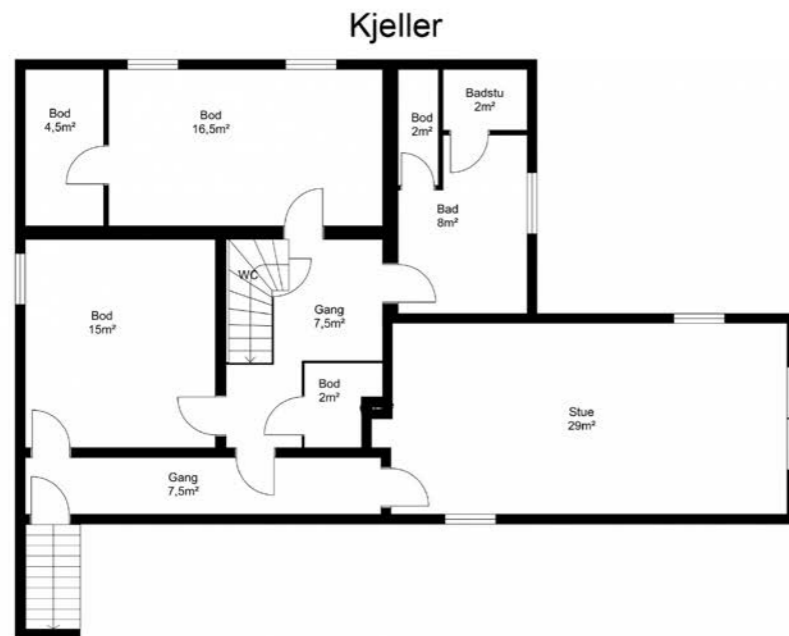


Plantegning

Kjeller



Søstergata 20



Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

Boenhetens BRA inneholder også areal for innvendige vegger.
Boenhetens BRA vil derfor alltid være større enn summen av arealene på hvert enkelt rom.
Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

1. etasje



Søstergata 20

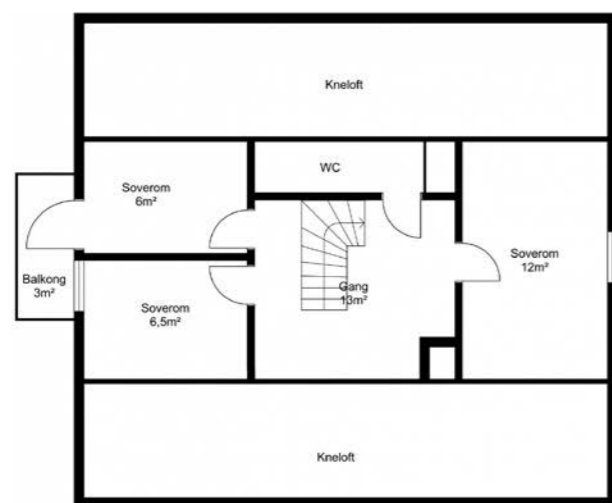


Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

Boenhetens BRA inneholder også areal for innvendige vegger.
Boenhetens BRA vil derfor alltid være større enn summen av arealene på hvert enkelt rom.
Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Søstergata 20

Loft




Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

Boenhetens BRA inneholder også areal for innvendige vegger.

Boenhetens BRA vil derfor alltid være større enn summen av arealene på hvert enkelt rom.
Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Notater



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**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 265 m²

BRA - e: 15 m²

BRA totalt: 280 m²

TBA: 3 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 102 m²

1. etasje

BRA-i: 126 m²

BRA-e: 15 m²

2. etasje

BRA-i: 37 m²

TBA fordelt på etasje

2. etasje

3 m²

Ikke målbare arealer

Se tilstandsrapport for mer info om gulvareal (GUA) og areal med lav himlingshøyde (ALH)

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Kneloft er ikke tatt med i ALH

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1089 m²

Tomtebeskrivelse

Selveiertomt på 1 089 kvadratmeter.

Beliggenhet

Eiendommen har en meget sentral beliggenhet i Os sentrum. Fra eiendommen er det gangavstand til skole, barnehage, idrettsanlegg og for øvrig de fleste servicefunksjoner som Os kan tilby. RørOs Alpinsenter Hummelfjell ligger ca. 2,5 km fra eiendommen, et familieanlegg for alpint og langrenn. Ca. 12 km til Røros der en finner alle fasiliteter og servicetilbud.

Adkomst

Eiendommen har direkte adkomst fra Søstergata.

Det vil bli satt opp visningsskilt med Aktiv Eiendom ved fellesvisning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av sentrum- og boligbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Ole Gunnar Bye

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig er oppført i to etasjer over kjeller.

Grunnmur er oppført i støpt betong.

Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med stående tømmermannspanel. Taket er et saltak og er tekket med skiferstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med koblet glass og 2-lags isolerglass.

Innhold

Primærrom:

Kjeller: 2 ganger, stue, bad, badstu og toalett.

1. etasje: Vindfang, toalett, bad, soverom, 2 ganger, stue, kjøkken, trapperom og vaskerom.

Loft: Gang, 3 soverom og toalett.

Sekundærrom:

Kjeller: 5 boder.

1. etasje: Bod og garasje.

Standard

Forhold som har fått TG3 i tilstandsrapporten:

- Rom under terreng
- Utstyr på tak
- Toalettrom: Kjeller
- Våtrom: Bad 1. etasje
- Våtrom: Vasker 1. etasje
- Våtrom: Bad kjeller

Forhold som har fått TG2 i tilstandsrapporten:

- Drenering
- Vinduer og dører
- Yttervegger
- Renner og nedløp
- Takteking
- Etasjeskille og gulv på grunn
- Ildsted/skorstein
- Toalettrom: 1. etasje
- Toalettrom: Loft
- Trapp
- Avløpsrør
- Vannledninger

Standard:

Kjeller

Gang 1: Flis på gulv og malt panel på vegger. Malt

panel i himling. Trapp.

Gang 2: Malt overflate på gulv, og pusset overflate og panel på vegger. Malt panel i himling.

Stue: Teppe på gulv og panel på vegger. Malte plater i himling. Vedovn og panelovn.

Bad: Flis på gulv, og våtromsplater og panel på vegger. Malt panel i himling. Panelovn. Utstyrt med badekar, servantskap og naturlig avtrekk.

Badstu: Flis på gulv og panel på vegger. Panel i himling. Badstuovn.

Toalett (ALH): Flis på gulv, og flis og pusset overflate på vegger. Utstyrt med wc og servant.

Bod 1: Støpt gulv og pusset overflate på vegger. Panel i himling.

Bod 2: Støpt gulv og pusset overflate på vegger. Panel i himling. Bereder.

Bod 3: Støpt gulv og pusset overflate på vegger. Panel i himling.

Bod 4: Støpt gulv og pusset overflate på vegger. Panel i himling.

Bod 5: Støpt gulv, og panel og ubehandlet vegger. Panel i himling. Sikringskap.

1. etasje

Vindfang: Tregulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling.

Toalett: Flis på gulv, og flis og tapet på vegger. Malt

overflate i himling. Reflektorovn. Utstyrt med wc, servant og naturlig avtrekk.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate i himling. Reflektorovn og gulvvarme. Utstyrt med dusjkabinett, servantskap og naturlig avtrekk.

Soverom: Tregulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Garderobeskap.

Gang 1: Tregulv og malt overflate på vegger og plater. Malt overflate i himling. Trapp.

Stue: Tregulv og tapet på vegger. Malt panel i himling og tapet. Peis og varmpumpe. Utgang tilmhage.

Kjøkken: Klikk vinyl på gulv, og tapet, flis på vegg over benkeplate og malt panel på vegger. Tapet i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin.

Trapperom: Malt overflate på vegger. Trapp.

Gang 2: Vinylflis på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Kjølerom.

Vaskerom: Flis på gulv, og flis og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Utstyrt med opplegg for vaskemaskin og naturlig avtrekk.

Bod: Støpt gulv, og pusset overflate og panel på vegger. Ubehandlet himling.

Garasje: Støpt gulv og pusset overflate på vegger. Plater i himling. Vippeport i tre.

Loft
Gang: Vinylflis på gulv og malt overflate på vegger. Tapet i himling. Trapp.

Soverom 1: Tregulv og tapet på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn.

Soverom 2: Tregulv og tapet på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn.

Soverom 3: Tregulv og tapet på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Utgang til balkong.

Toalett (ALH): Laminat på gulv og tapet på vegger. Tapet i himling. Panelovn. Utstyrt med veggmontert wc, servantskap og naturlig avtrekk.

Lovlighet

- Det er avvik på krav til rømning, daglysforhold eller takhøyde under 2 meter.

- Vindu i 2. etasjen er for små som rømningsvindu. Kjellerstue har ikke rømningsvindu.

Hvitevarer

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

Parkering

Oppstillingsplass på egen tomt, samt garasje.

Diverse

Os kommune skriver i kommunal info at det kan være ulik kvalitet på grenselinjene på matrikelbrevet.

Energi

Oppvarming

Elektrisitet og vedfyring. Det er montert 2 stk. varmpumper på stue.

Energikarakter

F

Energifarge

Gul

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 000 000

Kommunale avgifter

Kr 14 424

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter for eiendommen består av følgende poster:

- Kloakkavgift: Kr. 4 690,-
- Fastgebyr kloakk: Kr. 1 666,-
- Renovasjonsavgift mini: Kr. 3 820,-
- Eiendomsskatt: Kr. 3 480,-
- Feiing: Kr. 768,-

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. En kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Kommunale avgifter faktureres to ganger i året, med forfall henholdsvis 20. mars og 20. september, eller om man ønsker det, månedlig. Det er i dag registrert miniabonnement på renovasjon. Velger man standard, vil prisen øke noe. I dag koster abonnementet kr. 3 820,- for mini og kr. 4 881,25 for standard inkl. mva. Det er ingen restanser på eiendommen i dag.

Formuesverdi primær

Kr 459 101

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 1 744 584

Formuesverdi sekundær år

2022

Vannavgift

Kr 4 000

Info vannavgift

Os vannanlegg (privat) opplyser at det faktureres ca. kr 3 500-4 000 pr år. for vann. Dette beløpet kan være gjenstand for prisøkninger i fremtiden, uten at leder i vannanlegget kan si noe konkret om det. Vannavgiften faktureres én gang i året.

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.

Knr:3430 Gnr:114 Bnr:12

10.10.1882 - Dokumentnr: 900058 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3430 Gnr:114 Bnr:17

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 114, bruksnummer 15 i Os kommune.

06.07.1885 - Dokumentnr: 900024 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3430 Gnr:114 Bnr:18

Offentligrettslig pålegg

Ingen kjente. Eiendommen ble sist feid i juni 2021. Det ble utført tilsyn i 2011. Det var da et avvik. Ildsted var montert for nært brennbart materiale (mot dørlist i kjeller). Avviket er ikke registrert lukket. Nytt tilsyn i 2015 uten annet avvik eller anmerkning.

15.07.1924 - Dokumentnr: 900124 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3430 Gnr:114 Bnr:52

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

01.06.1950 - Dokumentnr: 850 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3430 Gnr:114 Bnr:85

3430/114/15:

21.01.1910 - Dokumentnr: 900310 - Utskifting
Bestemmelse om beiterett

02.06.1951 - Dokumentnr: 831 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3430 Gnr:114 Bnr:90

21.01.1911 - Dokumentnr: 900300 - Utskifting
Bestemmelse om beiterett

31.07.1975 - Dokumentnr: 3340 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3430 Gnr:114 Bnr:176

15.12.1870 - Dokumentnr: 900080 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

18.10.1995 - Dokumentnr: 3580 - Målebrev
veggrunn gnr. 169 bnr. 15
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 631630 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0441 Gnr:114 Bnr:15

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke utstedt ferdigattest på eiendommen, det var ikke et krav da huset ble oppført.

Vei, vann og avløp

Det er offentlig vei og avløp, men privat vann fra Os Vannanlegg.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til bl.a. boligformål. Se Os kommune sine hjemmesider for reguleringsplan og mer informasjon.

Adgang til utleie

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odelsrett på eiendommen.

Kontraksgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Salgsoppdrag

2 000 000 (Prisantydning)

Omkostninger

50 000 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

51 240 (Omkostninger totalt)

66 340 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

69 140 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

2 051 240 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 066 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 069 140 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 51 240

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at

kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg 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 MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell

eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Ansvarlig megler

Martin Gabrielsen
Advokat/Megler
martin.gabrielsen@aktiv.no
Tlf: 918 61 016

Eiendomsmegleren i Fjellregionen AS, Kjerkgata 3
7361 Røros

Salgsoppgavedato

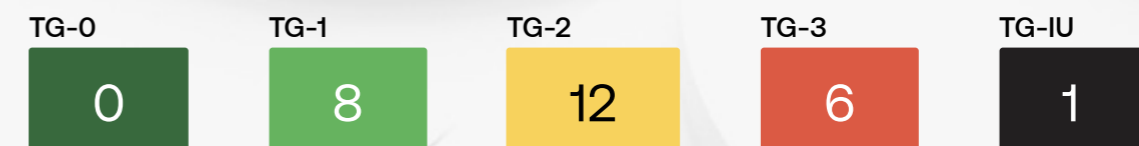
27.11.2024

Søstergata 20 2550 OS I ØSTERDALEN

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1965
BRA: 280 m²
BRA-i: 265 m²

Samlet vurdering



 Supertakst

GNR: 114 BNR: 15

Ole Gunnar Bye
Takst-Forum Trøndelag AS

ogb@tft.no
45479696

Søstergata 20
2550 Os i østerdalen

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/25262>

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

Rom under terreng

Oppsummering

Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt.

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i gang.

Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader.

Det registreres feil oppbygging av utlektet vegg med bruk av dampsperre i veggen. Dampsperre (plastfolie) er ikke anbefalt i utlektede vegger på grunnmur hvor grunnmuren ligger mer en 50% under bakken pga. at denne hindrer uttørring.

TG3 er satt med bakgrunn i påvist fuktavvik.

Anbefalte tiltak

Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.

Takstigen er en stige med bøyle over møne uten forankring ned i konstruksjonen og er ikke en godkjent løsning. Takstige må være innfestet i konstruksjonen.

TG3 er satt med bakgrunn i nevnte avvik.

Anbefalte tiltak

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet og forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Toalettrom: Kjeller

Oppsummering

TG3 er satt pga. rommet mangler ventilering.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering

Utbedringskostnader: Under 10 000

Våtrom: Bad 1.etasje.

Oppsummering

Det er utført søk med fuktindikator i overflater i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt.

Det er ikke påvist tettesjikt på badet, sluket er et eldre soli sluk. Det er hull i gulv gjennom konstruksjonen etter fjerning av bide.

TG3 er satt pga. badet fremstår med behov for oppgraderinger i henhold til dagens krav for våtrom.

Våtrom: vasker 1.etasje.

Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Oppsummering

Det er utført søk med fuktindikator i overflater i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt.

Det er ikke påvist tettesjikt på rommet, sluket er et eldre soli sluk.

TG3 er satt pga. badet fremstår med behov for oppgraderinger i henhold til dagens krav for våtrom.

Anbefalte tiltak

Vaskerommet må totalrenoveres.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Våtrom: Bad kjeller

Oppsummering

Det er utført søk med fuktindikator i overflater i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt.

Det er ikke påvist tettesjikt på badet, sluket er et eldre soli sluk. Det er gjennomføringer i gulv som ikke er tette.

TG3 er satt pga. badet fremstår med behov for oppgraderinger i henhold til dagens krav for våtrom.

Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Grunnmursplast, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden bygningen er eldre, mangler denne grunnmursplast.

Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn og hulltaking i utforet vegg. Undersøkelsen viser indikasjoner på svikt i dreneringen.

Tomten er snødekt og terrengforhold er ikke kontrollert.

TG2 er satt med bakgrunn i nevnte avvik.

Anbefalte tiltak

Det er påregnelig med oppgradering av degenereringen.

For videre omtale se "rom under terreng"

Vinduer og dører

Oppsummering

Karmer er værslitte.

Kittfalsler (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og stedvis løst.

Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.

Pga. alder har vinduer og dører usikker gjenværende brukstid.

På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon.

TG2 er satt med bakgrunn i nevnte avvik.

Yttervegger

Anbefalte tiltak

Jevnlig vedlikehold og utskifting av enkelte dører og vinduer er påregnelig i tiden som kommer.

Oppsummering

Det registreres manglende/dårlig lufting bak kledningen. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørring av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering.

Det registreres værslitt/oppsprukket trekledning. TG2 er satt pga. nevnte avvik.

Anbefalte tiltak

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Renner og nedløp

Oppsummering

Det registreres nedbøy/skjevheter i takrenner.

Takrenner og nedløp har oversteget halvparten av forventet brukstid og har usikker gjenværende brukstid.

TG2 er satt med bakgrunn i nevnte avvik.

Anbefalte tiltak

En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.

Taktekking

Oppsummering

Ikke inspisert pga. snø.

Tekkingen og undertaket har nådd en alder som gjør tettheten i tiden som kommer usikker.

TG2 er utelukkende satt med bakgrunn i alder og materiale.

Anbefalte tiltak

Inspeksjon og vurdering av taktekking anbefales når forholdene gjør det mulig.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det ble stedvis registrert knirk og retningsavvik. Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

TG2 er satt med bakgrunn i knirk og retningsavvik.

Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Pipebeslag er ikke kontrollert pga. snø.

Pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.

Det opplyses at i samråd med feier ble det etablert luke på gang i loft for inspeksjon.

TG2 er satt med bakgrunn i alder og usikker gjenværende brukstid.

Anbefalte tiltak

På grunn alder og slitasje må rehabilitering av pipa vurderes.

Toalettrom: 1.etasje

Oppsummering

TG2 er satt pga. rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering

Toalettrom: loft

Oppsummering

TG2 er satt pga. rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering

Trapp

Oppsummering

Det mangler håndløper på veggen.

Det er for stor avstand mellom rekkverksspiler (over 10 cm).

TG2 er satt pga. nevnte avvik.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm. Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Avløpsrør

Oppsummering

Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert.

Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

TG2 er satt pga. alder og usikker gjenværende brukstid.

Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Vannledninger

Oppsummering

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

Vannrør er uisolerte, og det er fare for kondensering i kalde rom og ved mye bruk.

Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

TG2 er satt pga. alder og usikker gjenværende brukstid.

Anbefalte tiltak

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Bygningsdeler med TG-IU

Takkonstruksjon

Oppsummering

Ikke inspisert pga. snø.

Anbefalte tiltak

Inspeksjon og vurdering av takkonstruksjonen anbefales når forholdene gjør det mulig.

Lovlighet

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

Vindu i 2. etasjen er for små som rømningsvindu.
Kjellerstue har ikke rømningsvindu.

UTKAST

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
19.11.2024

Rapportdato
19.11.2024

Hjemmelshavere

Navn: Helge Eidem
Navn: Torgun Brean

Tilstede ved inspeksjon: Ja
Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Ole Gunnar Bye Telefon: 45479696
Firma: Takst-Forum Trøndelag AS Epost: ogb@tft.no
Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal



Egne premisser:

Grunnet snø på terreng, takteking og terrasser ble det ikke foretatt en forsvarlig kontroll av disse og tilstøtende konstruksjoner.

Informasjon om boligen

Adresse: Søstergata 20, 2550 Os i østerdalen
Kommunenr: 3430 Gårdsnr: 114 Bruksnr: 15 Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:
Byggeår: 1965 - Opplyst i tidligere tilstandsrapport.
Boligtype: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig er oppført i to etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med stående tømmermannspanel. Taket er et saltak og er tekket med skiferstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med koblet glass og 2-lags isolerglass.

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 byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Enebolig

Hovedareal

| Etasje | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|-----------------------------|------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| Kjeller | 102 | 102 | 0 | 0 | 0 |
| 1. etasje | 141 | 126 | 15 | 0 | 0 |
| Loft | 37 | 37 | 0 | 0 | 3 |
| Totalt m² | 280 | 265 | 15 | 0 | 3 |

Gulvareal

| Etasje | GUA (gulvareal) | BRA (målbart areal) | ALH (arealer med lav himlingshøyde) |
|-----------------------------|-----------------|---------------------|-------------------------------------|
| Kjeller | 103 | 102 | 1 |
| Loft | 48 | 37 | 11 |
| Totalt m² | 151 | 139 | 12 |

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

| Etasje | BRA | P-ROM | S-ROM | Beskrivelse P-Rom | Beskrivelse S-Rom |
|-----------------------------|------------|------------|-----------|--|-------------------|
| Kjeller | 102 | 56 | 46 | 2 ganger, stue, bad og badstu | 5 boder. |
| 1. etasje | 141 | 118 | 23 | Vindfang, toalett, bad, soverom, 2 ganger, stue, kjøkken, trapperom og vaskerom. | Bod og garasje. |
| Loft | 37 | 37 | 0 | Gang og 3 soverom. | |
| Totalt m² | 280 | 211 | 69 | | |

Kommentar til arealberegning

Kneloft er ikke tatt med i ALH.

UTKAST

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

| | |
|---|---------------------|
| Type grunnmur? | Grunnmur/ringmur |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Nei |
| 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)? | Ikke kontrollerbart |
| Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull? | Nei |

Oppsummering av drenering

TG-2

Grunnmursplast, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden bygningen er eldre, mangler denne grunnmursplast. Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år. Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn og hulltaking i utforet vegg. Undersøkelsen viser indikasjoner på svikt i dreneringen. Tomten er snødekt og terrengforhold er ikke kontrollert. TG2 er satt med bakgrunn i nevnte avvik.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er påregnelig med oppgradering av degeneringen. For videre omtale se "rom under terreng"

6.2 Grunnmur og fundament

| | |
|---|--------------------|
| Type Fundament/Grunnmur | Grunnmur m/kjeller |
| Type byggegrunn | Ukjent byggegrunn |
| Type grunnmur i kjeller | Betong |
| Er det påvist sprekker/riss eller skader? | Nei |

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-1

Grunnmuren er utforet og gjennkledd. På bakgrunn av dette vil innvendig grunnmur ikke være synlig, og eventuelle riss/sprekker i grunnmur vil ikke la seg påvise. Grunnmuren er innvendig isolert med trefiber som er pusset, sprekker i grunnmuren lar seg dermed ikke påvise. Det registreres ingen avvik med behov for tiltak på synlige deler av grunnmuren.

6.3 Rom under terreng

| | |
|--|----------|
| Type rom under terreng | Innredet |
| Er det gjennomført arbeider etter byggeår? | Ukjent |
| Er det foretatt hulltaking i utlektet 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-3

Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt. Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i gang. Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader. Det registreres feil oppbygging av utlektet vegg med bruk av dampspærre i veggen. Dampspærre (plastfolie) er ikke anbefalt i utlektede vegger på grunnmur hvor grunnmuren ligger mer en 50% under bakken pga. at denne hindrer uttørring. TG3 er satt med bakgrunn i påvist fuktavvik.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufing.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.4 Vinduer og dører

| | |
|---|--------|
| Beskrivelse | |
| Trevinduer med koblet glass. Vinduer med 2-lags glass. Ytterdør i malt utførelse. Heltre ytterdør. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ukjent |

| | |
|--|-------------|
| Er det påvist punkterte eller sprukne glass? | Nei |
| Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader? | Ja |
| Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen? | Ja |
| Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming? | Nei |
| Oppsummering av vinduer og dører | TG-2 |
| <p>Karmer er værslitte. Kittfalsler (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og stedvis løsnet. Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering. Pga. alder har vinduer og dører usikker gjenværende brukstid. På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon. TG2 er satt med bakgrunn i nevnte avvik.</p> | |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales | |
| <p>Jevnlig vedlikehold og utskifting av enkelte dører og vinduer er påregnelig i tiden som kommer.</p> | |

6.5 Yttervegger

| | |
|--|--------------|
| Type fasade | Bordkledning |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ukjent |
| Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger? | Nei |
| Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate? | Nei |
| Er det liten eller ingen lufting av kledningen? | Ja |
| Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater? | Nei |
| Oppsummering av yttervegger | TG-2 |
| <p>Det registreres manglende/dårlig lufting bak kledningen. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørring av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering. Det registreres værslitt/oppsprukket trekledning. TG2 er satt pga. nevnte avvik.</p> | |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales | |
| <p>Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.</p> | |

6.6 Loft (konstruksjonsoppbygging)

| | |
|---|-----------------------------|
| Type loft | Delvis innredet / kaldtloft |
| Er loftet innredet etter byggeår? | Ukjent |
| 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 tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen? | Nei |
| Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen? | Nei |
| Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging) | TG-1 |
| <p>Takkonstruksjonen er i hovedsak en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater. Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.</p> | |

6.7 Renner og nedløp

| | |
|---|-------------|
| Type | Metall |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ukjent |
| Er det synlige skader på renner/nedløp? | Ja |
| Oppsummering av renner og nedløp | TG-2 |
| <p>Det registreres nedbøy/skjevheter i takrenner. Takrenner og nedløp har oversteget halvparten av forventet brukstid og har usikker gjenværende brukstid. TG2 er satt med bakgrunn i nevnte avvik.</p> | |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales | |
| <p>En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av takteking.</p> | |

6.8 Takkonstruksjon

| | |
|--|---------------------|
| Takkonstruksjon | Saltak |
| Inspisert fra | Fra bakken |
| Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten? | Ikke kontrollerbart |

| | |
|---|--------------|
| Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet? | Nei |
| Oppsummering av takkonstruksjon | TG-IU |
| Ikke inspisert pga. snø. | |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales | |
| Inspeksjon og vurdering av takkonstruksjonen anbefales når forholdene gjør det mulig. | |

6.9 Taktekking

| | |
|--|------------------|
| Type tekking | Skiferstein |
| Inspisert fra | Fra bakken |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ukjent |
| Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater? | Ikke kontrollert |
| Er det synlige avvik på beslag/indekning rundt pipe og andre takgjennomføringer? | Ikke kontrollert |
| Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Ja |
| Oppsummering av taktekking | TG-2 |
| Ikke inspisert pga. snø. Tekkingen og undertaket har nådd en alder som gjør tettheten i tiden som kommer usikker. TG2 er utelukkende satt med bakgrunn i alder og materiale. | |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales | |
| Inspeksjon og vurdering av taktekking anbefales når forholdene gjør det mulig. | |

6.10 Utstyr på tak

| | |
|--|----|
| Er det krav til snøfanger? | Ja |
| Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger? | Ja |
| Er det krav til stige for adkomst feier? | Ja |
| Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige? | Ja |

| | |
|---|------------------------|
| Oppsummering av utstyr på tak | TG-3 |
| Det er ikke etablert noen snøfanger på taket. Takstigen er en stige med bøyler over møne uten forankring ned i konstruksjonen og er ikke en godkjent løsning. Takstige må være innfestet i konstruksjonen. TG3 er satt med bakgrunn i nevnte avvik. | |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales | |
| Snøfanger må etableres for god personsikkerhet og forskriftsmessig adkomst for feier må etableres. | |
| Utbedringskostnader | 10 000 - 50 000 |

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

| | |
|---|-----------------------------------|
| Type | Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn |
| Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv? | Nei |
| Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn | TG-2 |
| Det ble stedvis registrert knirk og retningsavvik. Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer. TG2 er satt med bakgrunn i knirk og retningsavvik. | |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales | |
| Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes. | |

6.12 Ildsted/Skorstein

| | |
|--|------------------|
| Type pipe | Tegl |
| Er det montert ildsted? | Ja |
| Type ildsted | Peis, Vedovn |
| Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd? | Nei |
| Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbar materiale? | Nei |
| Skorstein over tak er inspisert fra: | Fra bakken |
| Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger? | Ikke kontrollert |
| Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak? | Nei |

| Oppsummering av ildsted/skorstein | TG-2 |
|--|------|
| Pipebeslag er ikke kontrollert pga. snø. Pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering. Det opplyses at i samråd med feier ble det etablert luke på gang i loft for inspeksjon. TG2 er satt med bakgrunn i alder og usikker gjenværende brukstid. | |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales | |
| På grunn alder og slitasje må rehabilitering av pipa vurderes. | |

6.13 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 |
|--|------|
| Kjøkkenet fremstår uten vesentlige skader i utsatte soner. | |

Avtrekk

| | |
|-------------------------------------|----------|
| Type avtrekk | Mekanisk |
| Er det registrert avvik på avtrekk? | Nei |

| Oppsummering av avtrekk | TG-1 |
|----------------------------------|------|
| Avtrekk fungerer ved enkel test. | |

6.14 Lovlighet

| | |
|---|------------------|
| Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? | Ikke kontrollert |
| Det er ikke framlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert. | |
| 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 framlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1. januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk. | |

| | |
|---|-----|
| Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? | Ja |
| Vindu i 2. etasjen er for små som rømningsvindu. Kjellerstue har ikke rømningsvindu. | |
| Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? | Nei |
| Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? | Nei |

6.15 Toalettrom: Kjeller

| | |
|---|-------|
| Er det påvist fukt/skader på toalettet? | Nei |
| Type ventilasjon | Ingen |
| Er det skader på utstyr og innredning? | Nei |
| Er det innebygd sisterner? | Nei |

| Oppsummering av toalettrom | TG-3 |
|--|------|
| TG3 er satt pga. rommet mangler ventilering. | |

| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales | |
|---|--|
| Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering | |

| | |
|---------------------|--------------|
| Utbedringskostnader | Under 10 000 |
|---------------------|--------------|

6.16 Toalettrom: 1.etasje

| | |
|---|------------------|
| 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 |
|---|------|
| TG2 er satt pga. rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt. | |

| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales | |
|---|--|
| Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering | |

6.17 Toalettrom: loft

| | |
|---|------------------|
| Er det påvist fukt/skader på toalettet? | Nei |
| Type ventilasjon | Naturlig avtrekk |
| Er det skader på utstyr og innredning? | Nei |
| Er det innebygd sisterner? | Ja |
| Er det manglende dreinsåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterner? | Nei |
| Oppsummering av toalettrom | TG-2 |
| TG2 er satt pga. rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt. | |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales | |
| Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering | |

6.18 Trapp

| | |
|---|-------------|
| Beskrivelse | |
| Innvendige trapper er en lukket tretrapper fra byggeår. | |
| Er det manglende rekkverk? | Nei |
| Er høyden på rekkverk under 90cm? | Nei |
| Er åpninger i rekkverk over 10cm? | Ja |
| Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm? | Nei |
| Mangler håndløper i trappeløp? | Ja |
| Er det påvist andre avvik utover normal slitasje? | Nei |
| Oppsummering av trapp | TG-2 |
| Det mangler håndløper på veggen. Det er for stor avstand mellom rekkverksspiler (over 10 cm). TG2 er satt pga. nevnte avvik. | |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales | |
| Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm. Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert. | |

6.19 Avløpsrør

| | |
|--|-------------|
| Type avløpsrør | Støpejern |
| Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ukjent |
| Er det manglende lufting av kloakk over tak? | Nei |
| 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 |
| Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert. Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå. TG2 er satt pga. alder og usikker gjenværende brukstid. | |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales | |

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

6.20 Vannledninger

| | |
|---|---------------------|
| Type anlegg | Kobber, Plast, Jern |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |
| 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? | Nei |
| Oppsummering av vannledninger | TG-2 |
| Vannrør er hovedsakelig fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå. Vannrør er uisolerte, og det er fare for kondensering i kalde rom og ved mye bruk. Utvendige stikkledninger er ikke vurdert. TG2 er satt pga. alder og usikker gjenværende brukstid. | |

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

6.21 ElektriskEr det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år Ja**Oppsummering av elektrisk** TG-1

Det er i tidligere tilstandsrapport opplyst om el-kontroll datert i 2020.

6.22 VarmesentralType anlegg VarmepumpeEr det utført arbeider på anlegget etter byggeår? JaVarmepumpe ved spisestue er fra 2023 ifølge eier.
Varmepumpe på stue opplyses å være fra 2019/2020.

Når var siste service på anlegget?

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.

Finnes det oljetank på eiendommen? Nei**Oppsummering av varmesentral** TG-1

Ingen avvik registreres.

6.23 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Bod

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2012

Størrelse

198 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder? NeiEr plugg (støpsel) på berederen brunsvidd? NeiEr det tegn til lekkasjer fra bereder? NeiEr bereder over 20 år? Nei**Oppsummering av varmtvannsbereder** TG-1

Ingen avvik registreres.

6.24 VentilasjonType ventilering Naturlig ventilasjon**Oppsummering av ventilasjon** TG-1

Det registreres ingen tegn til at det ikke er tilfredsstillende ventilering av boligen med dagens bruk.

6.25 Våtrom: Bad 1.etasje.**Det er behov for totalreovering av våtrommet!**Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? NeiEr det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktøk/fuktmåling? Ja**Oppsummering av våtrom** TG-3Det er utført søk med fuktindikator i overflater i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt.
Det er ikke påvist tettesjikt på badet, sluket er et eldre soli sluk. Det er hull i gulv gjennom konstruksjonen etter fjerning av bide.
TG3 er satt pga. badet fremstår med behov for oppgraderinger i henhold til dagens krav for våtrom.**Anbefalte tiltak**

Badet må totalreoveres.

Utbedringskostnader 150 000 - 300 000**6.26 Våtrom: vasker 1.etasje.****Det er behov for totalreovering av våtrommet!**

| | |
|--|--------------------------|
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? | Nei |
| Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktøk/fuktmåling? | Ja |
| Oppsummering av våtrom | TG-3 |
| <p>Det er utført søk med fuktindikator i overflater i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt.</p> <p>Det er ikke påvist tettesjikt på rommet, sluket er et eldre soli sluk.</p> <p>TG3 er satt pga. badet fremstår med behov for oppgraderinger i henhold til dagens krav for våtrom.</p> | |
| Anbefalte tiltak | |
| Vaskerommet må totalrenoveres. | |
| Utbedringskostnader | 150 000 - 300 000 |

6.27 Våtrom: Bad kjeller

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 fuktøk/fuktmåling? | Ja |
| Oppsummering av våtrom | TG-3 |
| <p>Det er utført søk med fuktindikator i overflater i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt.</p> <p>Det er ikke påvist tettesjikt på badet, sluket er et eldre soli sluk. Det er gjennomføringer i gulv som ikke er tette.</p> <p>TG3 er satt pga. badet fremstår med behov for oppgraderinger i henhold til dagens krav for våtrom.</p> | |
| Anbefalte tiltak | |
| Badet må totalrenoveres. | |
| Utbedringskostnader | 150 000 - 300 000 |

6.28 Kryp kjeller

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

6.29 Støttemur

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

6.30 Balkong, terrasse, platting

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

6.31 Vannbåren varme

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | |
|---|----------------------|
| Meglerfirma | |
| Aktiv EM Fjellregionen | |
| Oppdragsnr. | |
| 1705240107 | |
| Selger 1 navn | Selger 2 navn |
| Helge Eidem | Torgun Brean |
| Gateadresse | |
| Søstergata 20 | |
| Poststed | Postnr |
| OS I ØSTERDALEN | 2550 |
| Er det dødsbo? | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | |
| Avdødes navn | |
| | |
| Er det salg ved fullmakt? | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | |
| Hjemmelshavers navn | |
| | |
| Har du kjennskap til eiendommen? | |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja | |
| Når kjøpte du boligen? | |
| År | 2022 |
| Hvor lenge har du eid boligen? | |
| Antall år | 2 |
| Antall måneder | 6 |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder? | |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja | |
| I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring? | |
| Forsikringsselskap | Eika |
| Polise/avtalnr. | 6983300 |

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: HE, TB

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 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
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja

Initialer selger: HE, TB

2

Document reference: 1705240107

Document reference: 1705240107

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

Tilleggskommentar

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 forsikringssselskapet 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 forsikringssselskapet 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 næringseiendom
- 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).

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

Dersom forsikringssselskapet 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 overtagelse. 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 næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1705240107

Document reference: 1705240107

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|----------------|--|----------------------------|---|
| Helge Eidem | 6812834f8bedec5e2be7f2a d9b8279205b5c806e | 12.11.2024 14:24:59 UTC | Signer authenticated by Nets One time code |

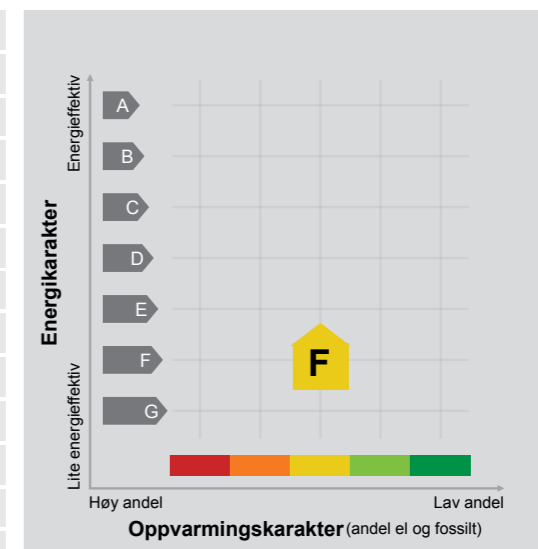
| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|----------------|--|----------------------------|---|
| Torgun Brean | 7fb07ed95d9bb4e6ecba55 8cf566135c569bba49 | 12.11.2024 13:51:03 UTC | Signer authenticated by Nets One time code |

Document reference: 1705240107

- 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>



| | |
|-------------------|-------------------------|
| Adresse | Søstergata 20 |
| Postnummer | 2550 |
| Sted | OS I ØSTERDALEN |
| Kommunenavn | Os |
| Gårdsnummer | 114 |
| Bruksnummer | 15 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Byggningsnummer | 155296658 |
| Bruksenhetsnummer | H0101 |
| Merkenummer | Energiattest-2024-52532 |
| Dato | 20.11.2024 |



Energimerket angir boligens energistandard.

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

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

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

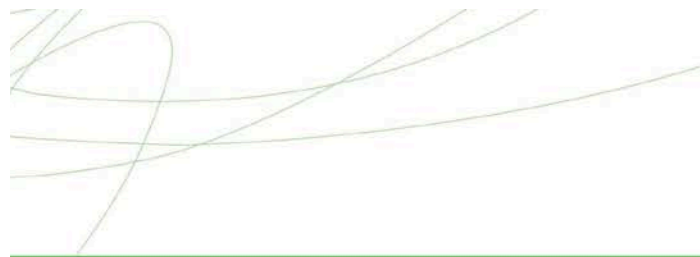
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

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

Målt energibruk 22 351 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

| | |
|------------------------------|------------------------|
| 19 171 kWh elektrisitet | 0 kWh fjernvarme |
| 0 liter olje/parafin | 0 Sm ³ gass |
| 0 kg bio (pellets/halm/flis) | 2 400 liter ved |



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår: 1965
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 280
Ant. etg. med oppv. BRA: 3
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmepumpe
Ved
Ventilasjon Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.



OS KOMMUNE
Servicetorg

Ambita As
Postboks 2923 Solli
0230 Oslo

Unntatt offentlighet
§ 13 1. ledd, jf. fvl. § 13 1. ledd nr. 1

Vår saksbehandler: Anne Røsten
Vår ref.: 24/216 - 86
Deres ref.:
Vår dato: 15.11.2024

Svar - Bestilling fra Infoland 8156812 G.nr 114/15

Kommunale avgifter:

Faktureres to ganger i året med forfall henholdsvis 20/3 og 20/9, eller om man ønsker månedlig. Det er i dag registrert miniabonnement på renovasjon. Velger man standard vil prisen øke noe. I dag koster abonnementet kr. 3.820,- for mini og kr. 4.881,25 for standard inkl. mva. Det er ingen restanser på eiendommen i dag.

Vei, vann og avløp:

Det er offentlig vei og avløp, men privat vann. (Os Vannanlegg)

Matrikelbrev:

Vær obs på at det kan være ulik kvalitet på grenselinjene på matrikelbrevet.

Tegninger/ferdigattest:

Jeg finner ingen tegninger på denne eiendommen. Det er et gammelt hus som antagelig er bygd før 1950. Det er selvfølgelig da heller ikke noen ferdigattest.

Feiing/tilsyn:

Eiendommen ble sist feid i juni 2021. Det ble utført tilsyn i 2011. Det var da et avvik. Ildsted var montert for nært brennbart materiale (mot dørlist i kjeller). Avviket er ikke registret lukket. Nytt tilsyn i 2015 uten annet avvik eller anmerking.

Med hilsen

Anne Røsten
konsulent

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

| | | | | | |
|--|---|-------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|---|
| Adresse Rytrøa 14 2550 OS i Ø | E-postadresse: postmottak@os.kommune.no | Telefon 62 47 03 00 | Telefax 62 47 03 40 | Bankgiro 4280 17 18129 | Foretaksregisteret NO 943 464 723 MVA |
|--|---|-------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|---|

Vedlegg
Kartutsnitt 1-500.pdf
Kartutsnitt 1-1500.pdf
Kartutsnitt 1-2500.pdf
Matrikkelbrev 114-15.pdf
Kommunale avgifter.pdf
Reguleringsplan Stasjonsbyen Os.pdf
Reguleringsplan Stasjonsbyen Os planbeskrivelse.pdf
Reguleringsplan Stasjonsbyen Os plankart.pdf
Kommuneplanens arealdel - planforslag - bestemmelser.pdf
Kommuneplanens arealdel - planforslag - kart.pdf



Dato
22.11.2024

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3430 OS

Gnr 114 Bnr 15 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Søstergata 20, 2550 OS | ØSTERDALEN

Formuesverdi for inntektsåret 2022:

Som primærbolig: kr 459 101
Som sekundærbolig: kr 1 744 584

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

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

G.nr 114/15

| Avgiftstype | Termin | Kjøring | Avg. bygg | Vare | Varenavn | Grunnlag | Enhet | Pris(u/mva) | Geb. fra/lev. | Geb. til | Beløp (u/mva) | Årsbeløp (u/mva) | Merknad | Termin fra | Terr |
|-------------|--------|-----------|-----------|----------------------|----------|----------|----------|-------------|---------------|----------|---------------|------------------|---------|------------|------|
| Løpende | Januar | 155296658 | 309 | KLOAKKAVGIFT | 200 | M3 | 18,76 | 01.01.2025 | 01.01.2025 | 312,67 | 3 752,00 | | | | |
| Løpende | Januar | 155296658 | 311 | FASTGEBYR KLOAKK | 1 | ABB | 1 332,80 | 01.01.2025 | 01.01.2025 | 111,07 | 1 332,80 | | | | |
| Løpende | Januar | 155296658 | 318 | RENOVASJONSAVG. MINI | 1 | DUNK | 3 056,00 | 01.01.2025 | 01.01.2025 | 254,67 | 3 056,00 | | | | |
| Løpende | Januar | 155296658 | 329 | EIENDOMSSKATT PRIVAT | 870000 | prom | 4,00 | 01.01.2025 | 01.01.2025 | 290,00 | 3 480,00 | | | | |
| Løpende | Januar | 155296658 | 332 | FEIE- TILSYNSAVGIFT | 1 | PIPE | 768,00 | 01.01.2025 | 01.01.2025 | 64,00 | 768,00 | | | | |

2035,20
14424,-

+ 35% mva på kloakk og renovasjon



Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 13.11.2024

Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 32N



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

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

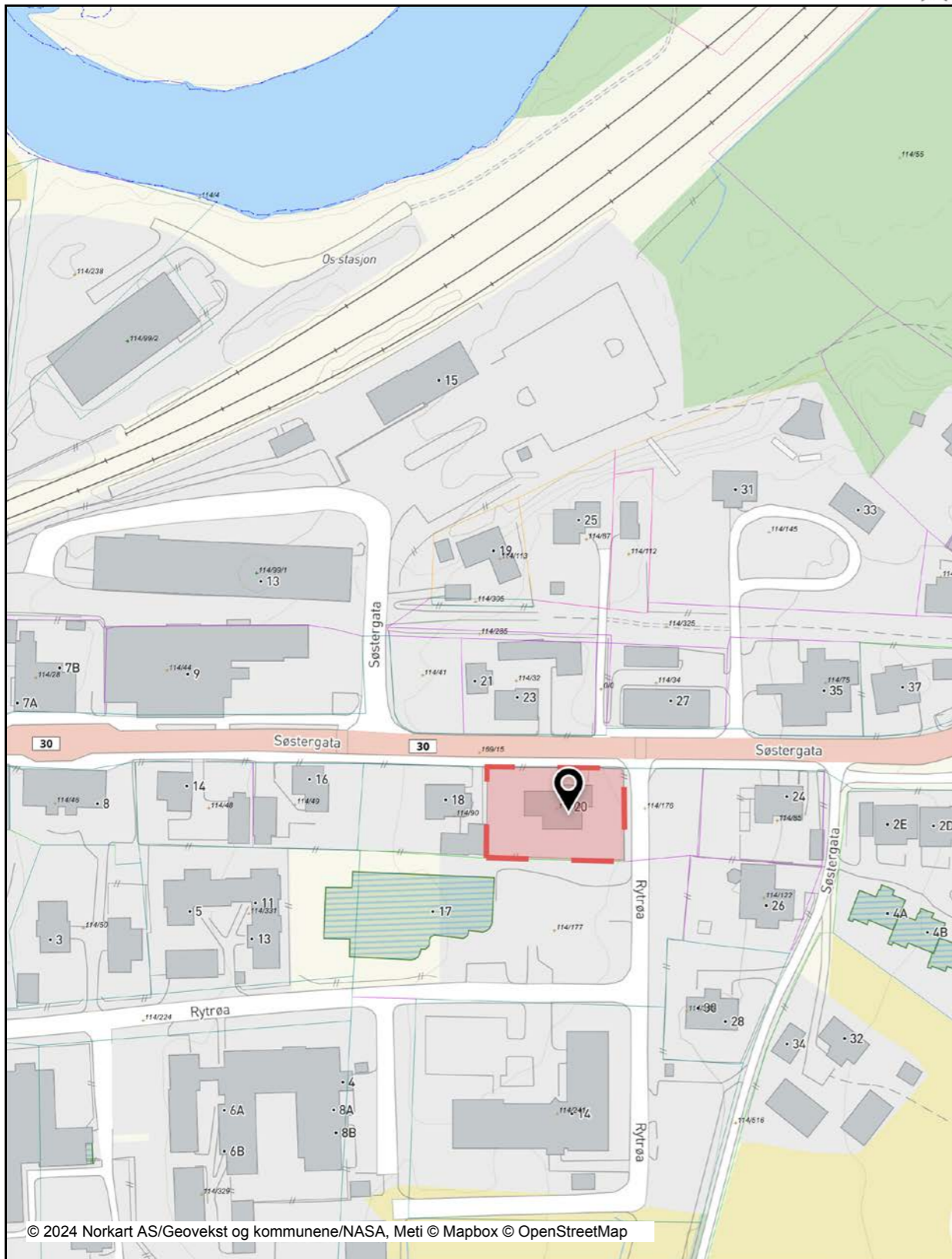


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 13.11.2024

Målestokk: 1:1500

Koordinatsystem: UTM 32N



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

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

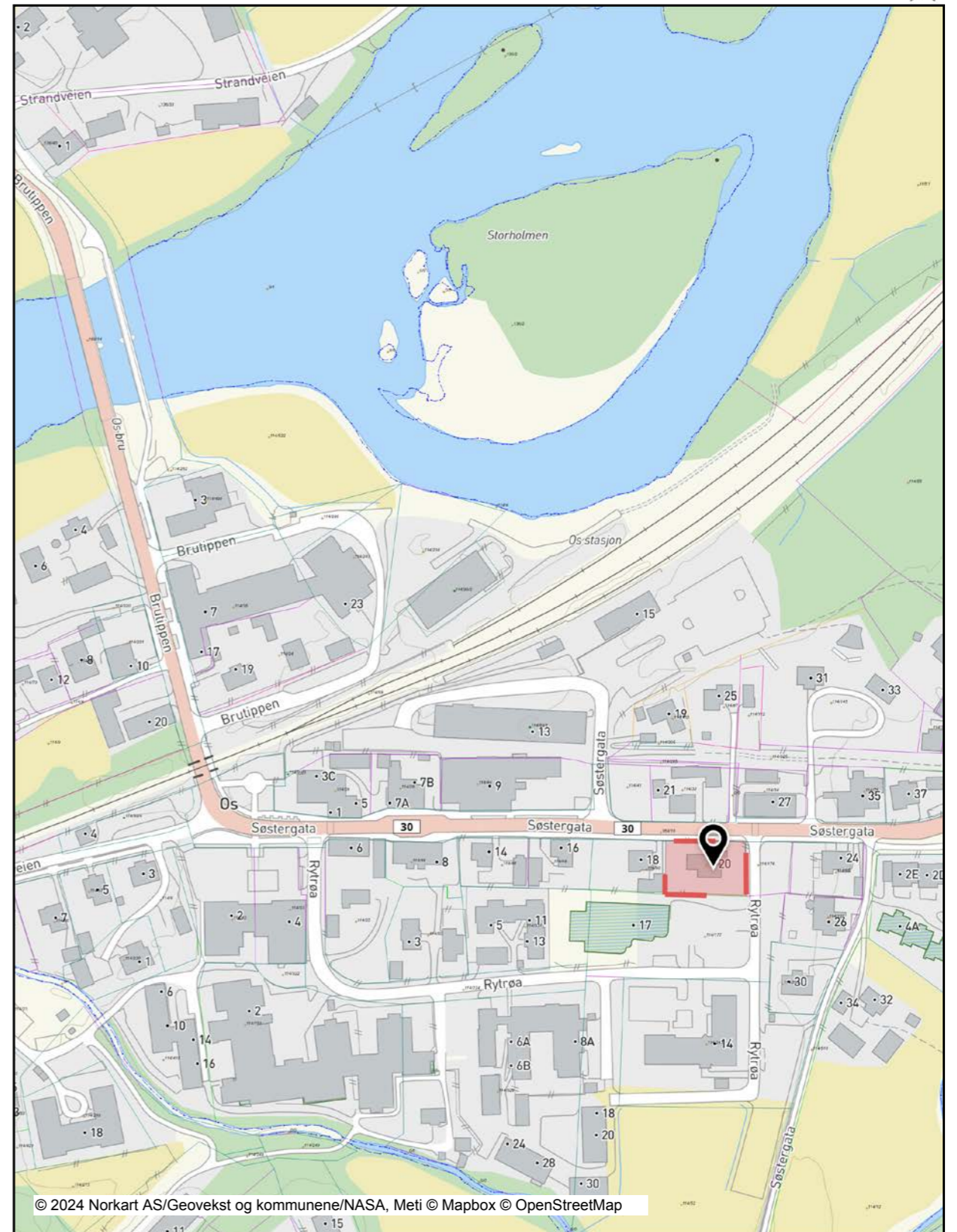


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 13.11.2024

Målestokk: 1:2500

Koordinatsystem: UTM 32N



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

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

Nabolagsprofil

Søstergata 20 - Nabolaget Os - vurdert av 12 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

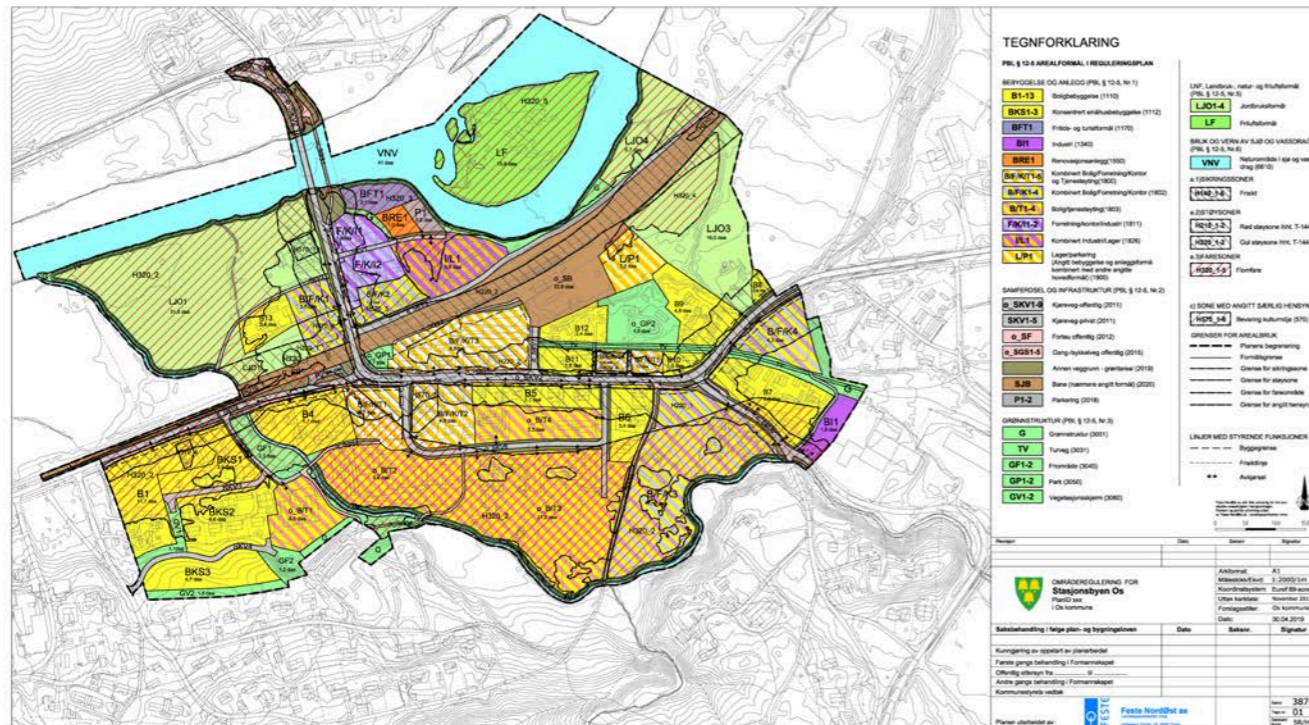
| | | |
|--------------------------|--------|--------|
| Os stasjon | 2 min | 0.1 km |
| Linje 182, 896, 897, 997 | | |
| Os stasjon | 2 min | 0.2 km |
| Linje R60 | | |
| Røros lufthavn | 17 min | |

Skoler

| | | |
|----------------------------|--------|---------|
| Os skole (1-10 kl.) | 8 min | 0.6 km |
| 143 elever, 13 klasser | | |
| Nord-Østerdal vgs - Tynset | 36 min | 41.9 km |
| 540 elever | | |

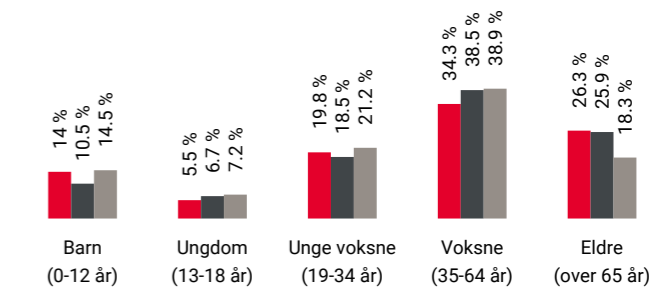
Ladepunkt for el-bil

| | | |
|----------------------------------|-------|--|
| NØK - Trollkroa. Os i Østerdalen | 8 min | |
|----------------------------------|-------|--|



- Opplevd trygghet**
Veldig trygt 84/100
- Kvalitet på skolene**
Veldig bra 80/100
- Naboskapet**
Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



| Område | Personer | Husholdninger |
|------------|-----------|---------------|
| Os | 599 | 332 |
| Os kommune | 1 855 | 1 091 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |



Barnehager

| | | |
|------------------------------|--------|--------|
| Dalsbygda barnehage (1-4 år) | 7 min | 0.5 km |
| 11 barn | | |
| Os barnehage (0-5 år) | 10 min | 0.8 km |
| 70 barn | | |

Dagligvare


| | | |
|---------------------------------------|--------|--|
| Spar Os | 3 min | |
| Post i butikk, PostNord, søndagsåpent | 0.2 km | |

Primære transportmidler







-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

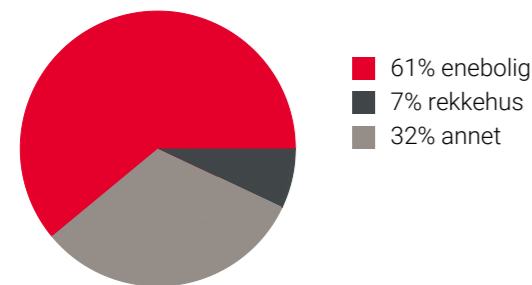
 Trafikk
Lite trafikk 93/100

 Gateparkering
Lett 88/100





Sport

-  Sundmoen stadion
Ballspill, fotball, friidrett
7 min  0.5 km
-  Os skole
Aktivitetshall, ballspill
8 min  0.6 km
-  Røros Gym
13 min 

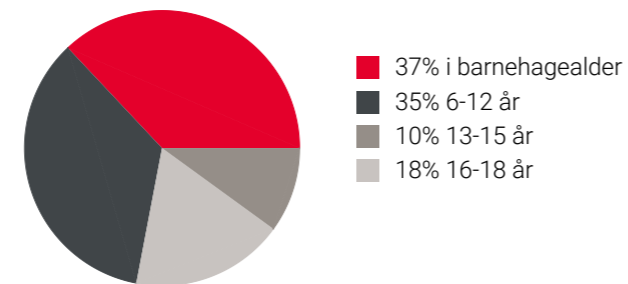
Boligmasse



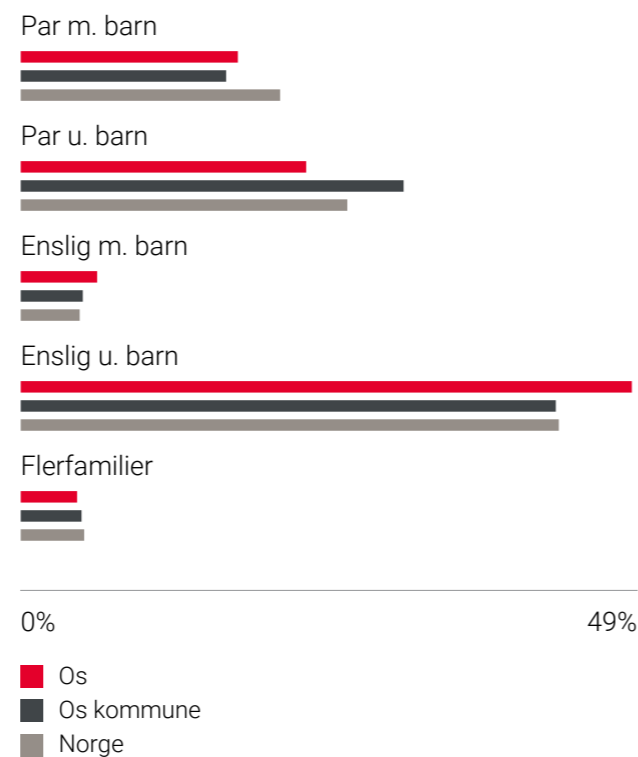
Varer/Tjenester

-  Domus Røros Kjøpesenter 14 min 
-  Apotek 1 Røros 14 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

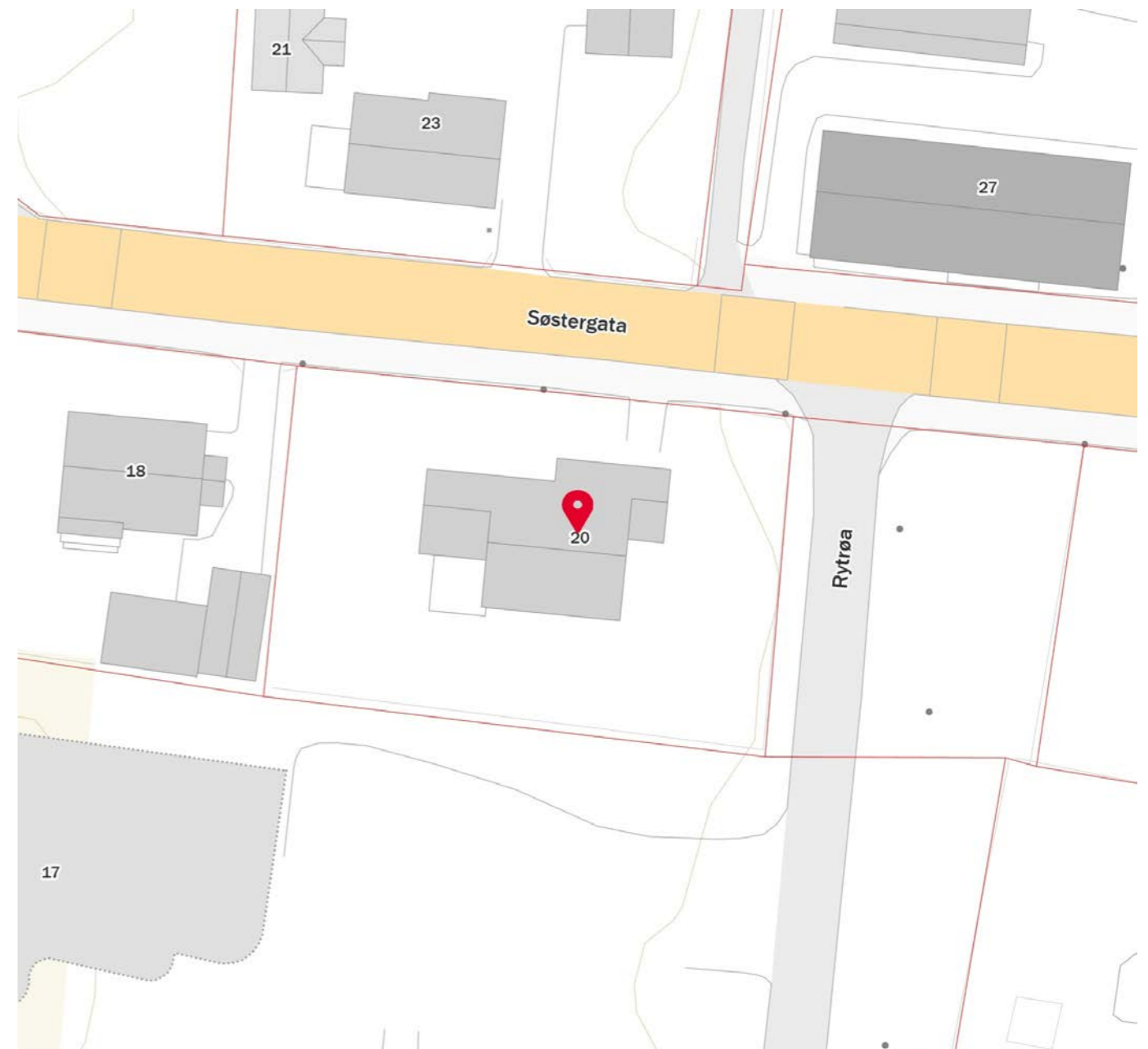
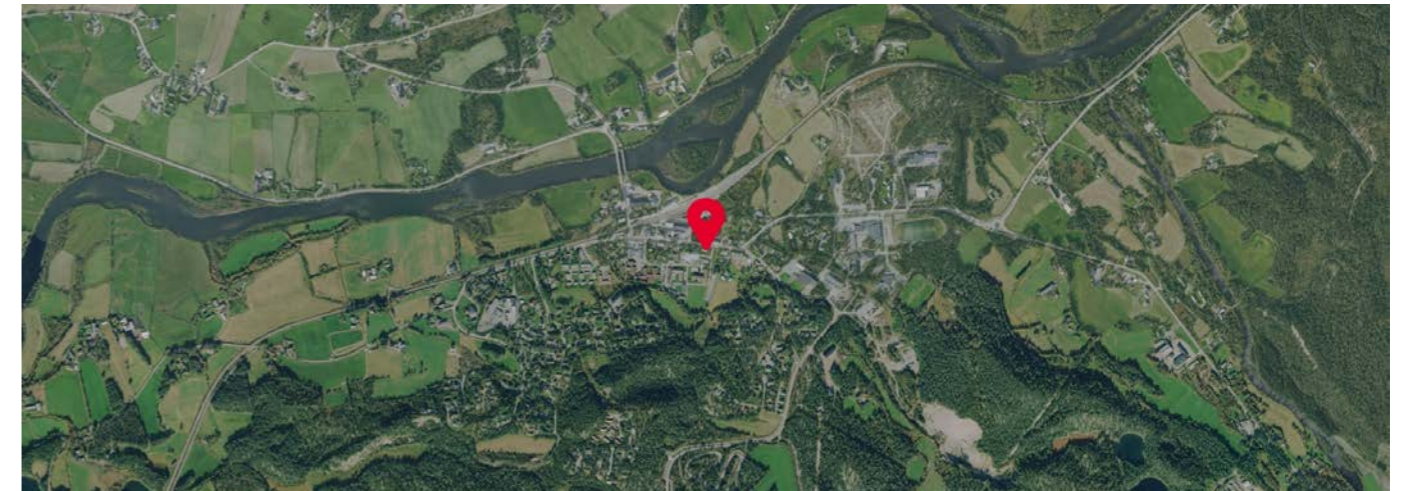


Familiesammensetning



Sivilstand

| | | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift | 30% | 33% |
| Ikke gift | 53% | 54% |
| Separert | 10% | 9% |
| Enke/Enkemann | 7% | 4% |





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

| | |
|-----------------------------|-----------|
| Borettslag/aksjeleilighet: | Kr 7 200 |
| Selveierleilighet/rekkehus: | Kr 10 400 |
| Ene-/tomannsbolig, tomt: | Kr 15 100 |

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig "som den er"

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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

"Vi unner ingen å stå alene"

Retts skal være rett. For alle.



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

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

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

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

HELP
Retts skal være rett. For alle.

HELP
Retts skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



Forbrukerinformasjon om budgivning

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

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendoms-
megling § 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

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
- 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.
- 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

- 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.

- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

- 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.

- 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.

- 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

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
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).
- 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
- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

- Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

- Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Søstergata 20
2550 OS I ØSTERDALEN

Meglerforetak: Aktiv i Fjellregionen
Saksbehandler: Martin Gabrielsen

Oppdragsnummer:

Telefon: 918 61 016
E-post: martin.gabrielsen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre