

aktiv.



Sundmoen 28, 2550 OS | ØSTERDALEN

**Flott halvpart av tomannsbolig,
sentralt på Os**



Advokat/Megler

Martin Gabrielsen

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

Aktiv i Fjellregionen
Kjerkgata 3, 7361 Røros

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 990 000,-
Omkostn.: Kr 25 990,-
Total ink omk.: Kr 1 015 990,-
Selger: Os Kommune v/ Vidar Mortensen

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1961
BRA-i/BRA Total 138/142 kvm
Tomtstr.: 841.3 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 113, bnr. 105
Gnr. 113, bnr. 62
Oppdragsnr.: 1705240114

Flott halvpart av tomannsbolig, sentralt på Os

Velkommen til Sundmoen 28!

Innhold

1. etasje: Kjøkken, stue, gang, vindfang, trapp. Gang/trapp, bod.
2. etasje: 3 soverom, bad, gang.
Kjeller: Gang/trapp, gang, teknisk rom, vaskekjeller, 2 kott.

Velkommen på en trivelig visning!



Innhold

Velkommen	2
Plantegning	20
Om eiendommen	26
Tilstandsrapport	34
Egenerklæring	63
Energiattest	67
Kommunal info	69
Protokoll fra årsmøte Sundmoen sameie	76
Matrikkelrapport	78
Tegninger garasje	86
Diverse kart	88
Nabolagsprofil	91
Forbrukerinformasjon	100
Budskjema	101

















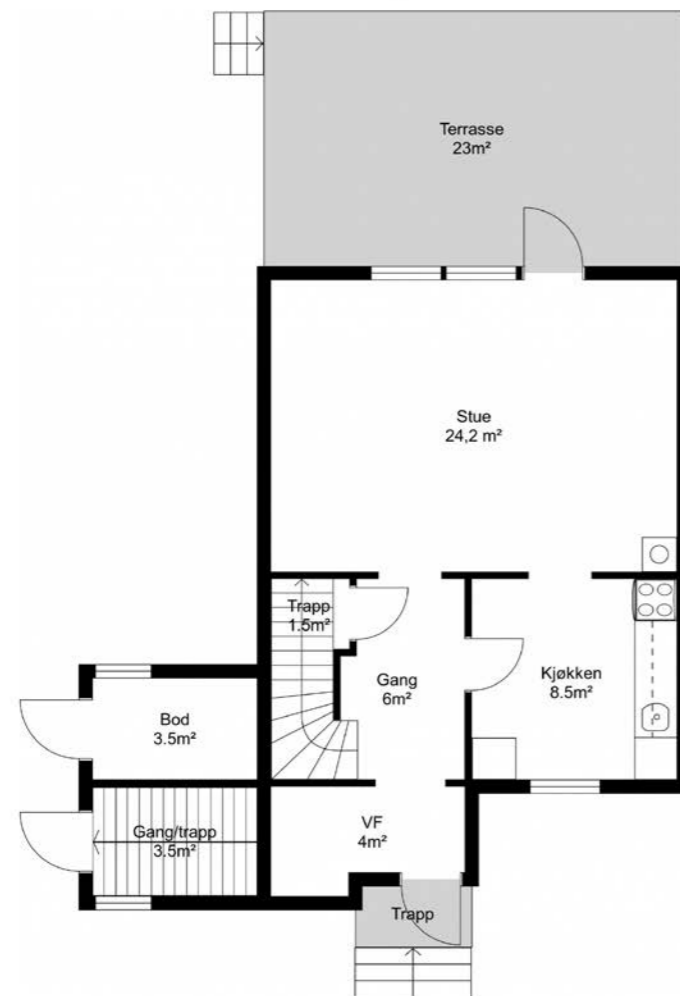
Plantegning

1. etasje



2550 Os - Sundmoen 28

1. Etasje



Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

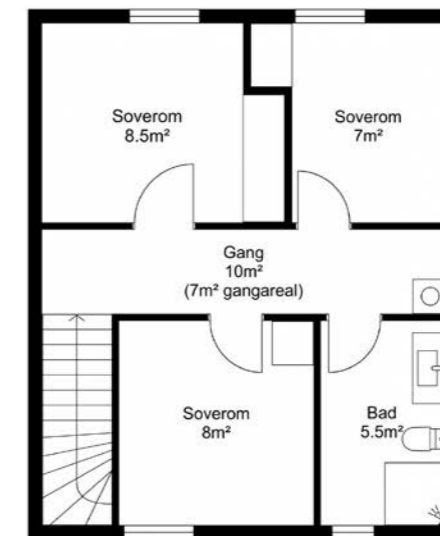
Boenhetens BRA inneholder også areal for innvendige vegger.
Boenhetens BRA vil derfor alltid være større enn summen av arealene på hvert enkelt rom.
Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og malene er ikke juridisk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

2. etasje




2550 Os - Sundmoen 28

2. Etasje



Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

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



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: 138 m²

BRA - e: 4 m²

BRA totalt: 142 m²

TBA: 23 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 47 m²

1. etasje

BRA-i: 49 m²

BRA-e: 4 m²

2. etasje

BRA-i: 42 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

23 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Kommentar til areal og takstmanns konklusjon:

Alle rom i kjeller er definert som S-rom pga. deres sporadiske bruk, dette innbefatter også gangareal ettersom disse leder til S-rom og i hovedsak er i bruk som lagringsplass. Rombenevning er iht. dagens bruk av boligen.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

841.3 m²

Tomtebeskrivelse

Selveiertomt. I tillegg eier eiendommen en del av fellestomt i realsameie, denne inneholder garasjeanlegg.

Beliggenhet

Eiendommen ligger meget sentralt på Os, med ca. 10 min. gangavstand til sentrum. Like ved eiendommen ligger barnehage å skole(3 min gange). På Os finnes idrettsplass, samfunnshus, butikker, café, bensinstasjon og lysløype m.m. Ca. 2,5 km til Hummelfjell alpintanlegg for hele familien. Barnebakke med egen heis, varmestue, kafeteria, skistall med skiutleie og stor caravanplass. Alpintbakkene er tilrettelagt for utfor, snowboard, hopp og halfpipe. På sommerhalvåret er det et eldorado for den som liker friluftsliv. Her kan en få guidede turer både til fots og på hesteryggen. Nybygd rulleskianlegg med skytebane. Ca. 12 km til Røros der en finner alle fasiliteter og servicetilbud.

Adkomst

Fra Os sentrum. Kjør RV30 i retning Røros, og ta inn til venstre ved skolen. Følg skilting til nr. 30. Vil bli godt skiltet ved fellesvisning. Se for øvrig kart på www.finn.no

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Snorre Kolstad

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er oppført i to etasjer over kjeller.

Grunnmur er oppført med betongstein og støpt gulv på grunnen. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er kledd utvendig med stående panel.

Taket har saltaksform og er teknet med lakkerte metallplater. Etasjeskiller er med trebjelkelag. Vinduene er med koblet glass i kjeller, og med 3-lags isolerglass i 1.- og 2. etasje.

Innhold

Innhold

Primærrom:

1. etasje: Kjøkken, stue, gang, vindfang, trapp.

2. etasje: 3 soverom, bad, gang.

Sekundærrom:

Kjeller: Gang/trapp, gang, teknisk rom, vaskekjeller, 2 kott.

1. etasje: Gang/trapp, bod.

Standard

Forhold som har fått TG2 i tilstandsrapporten:

- Drenering
- Grunnmur og fundament
- Rom under terreng
- Balkong, terrasse og platting
- Vinduer og dører: Vinduer i kjeller
- Yttervegger
- Loft
- Renner og nedløp

- Takkonstruksjon
- Taktekking
- Utstyr på tak
- Etasjeskille og gulv på grunn
- Ildsted/Skorstein
- Kjøkken
- Innvendige trapper
- Avløpsrør
- Vannledninger
- Varmepumpe
- Varmtvannsbereider
- Ventilasjon
- Våtrom: Bad
- Radiatorer tilkoblet fyringsanlegg

Standard:

Kjeller

Gang/trapp: Støpt gulv og malt betong på vegger. Malt betong i himling. Trapp.

Teknisk rom: Vinylflis og malt betong på vegger. Malte plater i himling. Panelovn.

Vaskekjeller: Støpt gulv og malt betong på vegger. Malt betong i himling. Bereider, stoppekran og opplegg for vaskemaskin.

Gang: Støpt gulv og malt betong på vegger. Panel i himling. Trapp.

Kott 1: Støpt gulv. Betong og panel på vegger. Panel i himling.

Kott 2: Støpt gulv. Betong og panel på vegger. Panel i himling.

1. etasje

Kjøkken: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Takess i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin

Stue: Belegg på gulv. Malt panel og malt overflate på vegger. Malte plater i himling. Panelovn og varmepumpe. Utgang til terrasse.

Gang: Belegg på gulv og malt panel på vegger. Malte plater i himling. Trapp.

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

Trapp: Teppe på gulv og panel på vegger. Trapp.

Gang/trapp: Panel på vegger. Panel i himling. Trapp.

Bod: Tregulv og panel på vegger. Panel i himling.

2. etasje

Soverom 1: Belegg på gulv Malte plater og malt panel på vegger. Malte plater i himling. Garderobeskap.

Soverom 2: Belegg på gulv og malt panel på vegger. Malte plater i himling. Garderobeskap.

Soverom 3: Belegg på gulv. Malt overflate, malt panel og malte plater på vegger. Malte plater i himling. Garderobeskap.

Bad: Belegg på gulv og våtromstapet på vegger. Takess i himling. Gulvvarme og reflektorovn. Utstyrt

med mekanisk avtrekk, servantskap, wc og dusjkabinett.

Gang: Belegg på gulv. Malt panel og malt overflate på vegger. Malte plater og luke til kaldloft i himling. Varmepumpe. Sikringsskap og trapp.

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering av bil i tilhørende garasje i garasjebygg. Sameiet har et fellesareal hvor det befinner seg to garasjeanlegg. Det praktiseres at hver boenhet har hver sin garasjeplass. Vedtekter og protokoll fra siste årsmøte ligger vedlagt.

Diverse

Lovlighet:

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger.

Bod og yttergang er ikke tegnet inn. Dette kan ha vært oppført som tilbygg etter opprinnelig byggeår, men dette er ikke kjent.

Rominndeling er utover dette lik som på byggemeldte tegninger, men det er ikke beskrevet navn på rom. Kontroll av om arealene er i lovlig bruk er ikke foretatt.

Energi

Oppvarming

Vedfyring, varmepumpe og elektrisitet.

Energikarakter

F

Energifarge

Gul

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 990 000

Kommunale avgifter

Kr 13 144

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter fordeler seg på følgende poster:

Avløp: 6 518,-

Renovasjon: 5 857,5

Feie- og tilsynsavgift: 768,-

Kommunale avgifter faktureres to ganger i året med forfall henholdsvis 20/4 og 20/10, eller månedlig om man ønsker det. Det er ikke beregnet eiendomsskatt på eiendommen fram til nå, men ved et salg vil eiendomsskatten bli på ca. kr. 3 000,-. Os kommune opplyser at det ikke er noen restanser på kommunale avgifter på denne eiendommen pt.

Info eiendomsskatt

Det er ikke beregnet eiendomsskatt på eiendommen fram til nå, men ved et salg vil eiendomsskatten bli på ca. kr 3 000,-.

Velforening

Eiendommen er en del av Sundmoen sameie. Sameiet har fellesareal (113/62). På dette arealet ligger to garasjeanlegg, slik at hver boenhet har hver sin garasjeplass. Vedtekter og protokoll fra siste årsmøte ligger vedlagt.

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.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 113, bruksnummer 105 i Os kommune. Gårdsnummer 113, bruksnummer 62 i Os kommune.

Offentligrettslig pålegg

Det bel utført tilsyn fra feiervesenet høsten 2023 uten anmerkninger og avvik. Videre ble det sist feid sommeren 2023 opplyser Os kommune.

Vær obs på at det kan være ulik kvalitet på grenselinjene på matrikkelbrevet, opplyser Os kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3430/113/105:

19.02.2018 - Dokumentnr: 453933 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3430 Gnr:113 Bnr:62
Elektronisk innsendt

19.02.2018 - Dokumentnr: 453933 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3430 Gnr:113 Bnr:62
Elektronisk innsendt

3430/113/62:

19.02.2018 - Dokumentnr: 453933 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3430 Gnr:113 Bnr:62
Elektronisk innsendt

19.02.2018 - Dokumentnr: 453933 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3430 Gnr:113 Bnr:62
Elektronisk innsendt

Ferdigattest/brukstillatelse

Os kommune har sendt over tegninger av felles garasjeanlegg. Os kommune finner ikke noen ferdigattest, men det var ikke vanlig å utstede ferdigattestet på den tiden.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Avkjørsel til eiendommen fra offentlig veg
Tilknytning vann: Privat vann (Os Vannverk)
Tilknytning avløp: Offentlig avløpssystem

Regulerings og arealplaner

Reguleringsplan for "Sundmoen" av 22.11.2017 med plan-id: 201505 gjelder.
Kommuneplanens arealdel gjelder.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

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 eiendomsmeidler 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 utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må

forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

24 750 (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))

25 990 (Omkostninger totalt)

41 090 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

43 890 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 015 990 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 031 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 033 890 (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 25 990

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 ikke tegnet boligselgerforsikring.

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.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 40.000,- for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 15.000,- oppgjørshonorar kr 5.900,- og visninger kr 3.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Martin Gabrielsen

Advokat/Megler

martin.gabrielsen@aktiv.no

Tlf: 918 61 016

Eiendomsmegleren i Fjellregionen AS, Kjerkgata 3
7361 Røros

Salgsoppgavedato

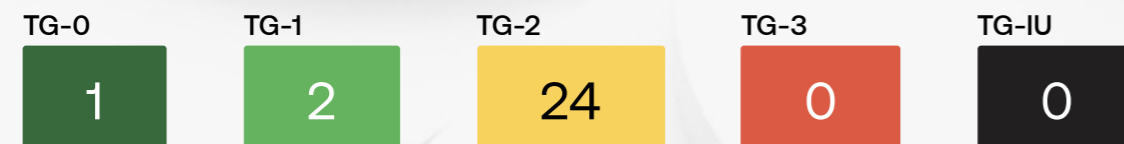
31.01.2025

Sundmoen 28 2550 OS I ØSTERDALEN

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Vertikaldelt tomannsbolig
Byggeår: 1960
Areal (BRA): 142 m²

Samlet vurdering



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 etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

Takstrapporten

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/3695>

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 TG2

Drenering

Totalvurdering

Terreng er med plen og singel, og er delvis flatt.

Det registreres fukt i grunnmur og det observeres salt/kalkutslag på grunnmurens innside. Dette er en indikasjon på at drenering ikke fungerer som tiltenkt. Saltutslaget er kun stedvis registrert, og særlig i teknisk rom. Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser stedvis indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur. Boligen er oppført på et tidspunkt hvor det ikke ble benyttet fuktsikring under kjellergulv og fundamenter på samme måte som i dag. Det vil derfor være påregnelig at konstruksjoner mot grunn trekker fukt og får forhøyede fuktverdier. Flatt terreng rundt boligen fører til økt fuktbelastning på grunnmur/drenering. TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

Det bør sørges for at det er god utlufting av kjelleren for best mulig uttøringsvilkår. Ved endret bruk kan det bli nødvendig å oppgradere drenering, men ettersom kjelleren i hovedsak er en grovkjeller vurderes ikke dette som et rasjonelt økonomisk tiltak per nå. Terrengen bør ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrengen for å lede overflatevann vekk fra boligen.

Grunnmur og fundament

Totalvurdering

Det er enkelte riss/sprekker i grunnmur ved inngangsparti. Det ble registrert enkelte riss/sprekker i gulv på grunn, samt stedvis avskalling av puss på innvendige grunnmursflater. Forholdene vurderes ikke å være av konstruksjonsmessig betydning slik de fremstår i dag. TG 2 er satt på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

Grunnmurer bør pusses og vedlikeholdes. Det anbefales på generelt grunnlag at riss/sprekker observeres over tid for å bekrefte eller avkreftede en negativ utvikling.

Rom under terreng

Totalvurdering

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 registreres mineralutslag (salt/kalkutslag) i overflater, som indikerer at det er en fuktgjennomgang i grunnmur. Dette er ikke uvanlig for for boligen fra denne tidsperioden da kjellergulv og fundamenter ligger etablert uten spesiell fuktsikring mot grunnmasser. TG 2 på grunn av påvist fukt/saltutslag. Det bemerkes at kjelleren fungerer fint som en grovkjeller.

Anbefalte tiltak

God ventilering anbefales for god uttøking. Fuktsikringstiltak må påregnes ved endret bruk.

Balkong, terrasse, platting

Totalvurdering

Rekkverket tilfredsstillt krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Det registreres skjevheter i konstruksjonen. Dette sannsynligvis på grunn av dårlig eller ingen isolering i grunnen.

TG 2 på grunn av rekkverk lavere enn dagens krav, samt skjevheter.

Anbefalte tiltak

Skjevheter må rettes opp, og årsak til skjevheter må påvises og utbedres. Ingen tiltak påkreves med tanke på rekkverkshøyde.

Vinduer og dører: Vinduer i kjeller

Totalvurdering

Vinduene i kjeller er slitte som følge av høy alder og manglende vedlikehold. 1 av vinduene har sprekk i glass.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

Sprukket glass bør byttes. Overflatebehandling må påregnes.

Yttervegger

Totalvurdering

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 ble ikke registrert skader som følge av dette.

TG 2 på grunn av begrenset lufting av kledning.

Anbefalte tiltak

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Musetetting må følgelig opprettholdes.

Loft (konstruksjonsoppbygging): Kaldloft

Totalvurdering

Konstruksjonen er oppført etter byggeregler på oppføringstidspunktet uten lufteråpninger ved raft (takfoten) for ventilering av konstruksjonen. Det registreres misfarging i undertak, noe som er et symptom på utilstrekkelig lufting. Loftet kan være utsatt for kondens fra underliggende rom på grunn av manglende eller utett dampspærre.

TG 2 på grunn av registrert svartesopp og begrenset lufting.

Anbefalte tiltak

Lufting/ventilering bør forbedres.

Renner og nedløp

Totalvurdering

Takrenner og nedløp er aldrende. 1 av nedløpene har en deformasjon på utkast.

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak

Deformert nedløpsrør bør byttes.

Takkonstruksjon

Totalvurdering

Det registreres ingen svekkelser, men det er ingen synlig lufteanordning i konstruksjonen.

TG 2 som følge av dette.

Taktekking

Anbefalte tiltak

Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga. kondensering på loft og isdannelse på taket.

Totalvurdering

Tekkingen har stedvis flasset overflate. Det er bulk/skade i takplate over utvendig bod.

TG 2 på grunn av påviste forhold. Tekkingen har ukjent alder, og det er ikke foretatt noen videre vurdering utover synlig slitasje/skader.

Anbefalte tiltak

Utbedring av bulk/skade må påregnes. Det anbefales overflatebehandling av slitt taktekking. Nærmere undersøkelser fra taknivå anbefales.

Totalvurdering

Det er etablert takstige og delvis snøfangere i stål.

Det er glatt taktekking og delvis ikke montert snøfangere.

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak

Ved glatt taktekking bør det være snøfanger på hele taket.

Etasjeskille og gulv på grunn

Totalvurdering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert enkelte lokale avvik på mellom 10-15 mm i stuen. I 2. etasje ble det målt totale avvik på ca. 20 mm og 22 mm, i henholdsvis gang og på 1 soverom. Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ujevn dimensjonering av materialer. Det er ikke tegn på svekkelser i konstruksjoner.

TG 2 er satt som følge av påviste høydeavvik.

Anbefalte tiltak

Oppretting av underlag anbefales før eventuelt nytt gulv legges.

Ildsted/Skorstein

Totalvurdering

Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa. Under sotluke registreres det en del sotvann, og det har blitt vått på gulvet som følge av dette.

Skorsteinen har stedvis avskalling/slitasje. Beslag er ikke kontrollert, ettersom undertegnede ikke har vært på taket.

TG 2 på grunn av slitasje i pipe over tak, samt avrenning av sotvann ved luke.

Anbefalte tiltak

Utbedring av pipehatt/sotluke anbefales med tanke på sotvann. Beslag bør kontrolleres ved inspeksjon fra taknivå.

Kjøkken

Totalvurdering

Det er en eldre treinnredning med profilerte fronter. Benkeplaten er med laminat, og det er etablert et oppvaskbenkbeslag i stål med nedfelt kum. Av utstyr er det etablert mekanisk avtrekk over kokesonen og opplegg for oppvaskmaskin.

Innredningen vurderes å ha behov for oppgradering på grunn av slitasje og alder. Overflatene på gulv, vegger og innvendig tak er slitt. TG 2 på grunn av påvist slitasje.

Anbefalte tiltak

Oppgradering er med tiden påregnelig.

Trapp: Innvendige trapper

Totalvurdering

Trappene ned til kjeller fremstår i normal tilstand iht. alder. Håndløper er ikke etablert på vegg i tretrapp ned til kjeller. Betongtrappen og tretrapp opp til 2. etasje har håndløper etablert på 1 side. Dagens forskrift setter krav til håndløpere montert på begge sider i trappeløp. Trappene vurderes å fremstå iht. krav ved byggeår. Det er knirk i trappen opp til 2. etasje.

TG 2 er satt på grunn av at det ikke er tilfredsstillende håndløpere i trappeløp, samt for knirk i trapp opp til 2. etasje.

Anbefalte tiltak

Det anbefales at det monteres ekstra håndløpere for bedre personsikkerhet. Det bemerkes at dette ikke var et krav ved byggeår.

Avløpsrør

Totalvurdering

Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk ligger under bakken og er ikke vurdert. Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader/lekkasjer kan oppstå. TG 2 på grunn av alder. Det ble ikke registrert skader eller lekkasjer ved befaringen.

Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Vannledninger

Totalvurdering

Utvendige stikkledninger er ikke vurdert. Vannrør har nådd mer enn halvparten av forventet brukstid, og det vil være økt risiko for lekkasjer. Eldre stoppekran som ikke er funksjonstestet på grunn av fare for lekkasjer. TG 2 er satt på grunn av alder. Det ble ikke registrert skader eller lekkasjer ved befaringen.

Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken. Stoppekranen bør vurderes skiftet på grunn av alder.

Varmesentral: Varmepumper

Totalvurdering

Det finnes ingen dokumentasjon på service av anlegget. TG 2 som følge av dette.

Varmtvannsbereder

Anbefalte tiltak

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

Totalvurdering

Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid. TG 2 på grunn av alder.

Anbefalte tiltak

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

Ventilasjon

Totalvurdering

Det registreres stedvis mugg i veggoverflater og i vindu på 2 av soverommene i 2. etasje som følge av dårlig ventilering. Det vurderes at ventiler ikke har vært åpnet. TG 2 pga. stedvis mugg i overflater i 2. etasje.

Anbefalte tiltak

Boligen må holdes ventilert slik at det blir tilstrekkelig luftutskifting.

Våtrom: Bad

Totalvurdering overflater

Det registreres stedvis muggsopp/svertesopp i overflater, dette som følge av mangelfullt vedlikehold og begrenset bruk av ventilasjon. Overflatebelegg på takess er skadet/skrumpet inn som følge av varmpåkjønning av stråleovn i tak. TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men ventilasjonen må brukes hyppigere. Det vil med tiden være et behov for oppgraderinger på grunn av alder og slitasje.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

Tettesjikt og overflater vurderes å ha nådd mer enn halvparten av forventet brukstid. TG 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning. Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Totalvurdering av sanitær og ventilasjon

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert. Det er stedvis muggsopp/svertesopp på badet. Dette er tegn på at ventilasjonen ikke fungerer tilfredsstillende. TG 2 på grunn av begrenset ventilering.

Anbefalte tiltak sanitær og ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting. Ventilasjonen må være i hyppig bruk for best mulig uttørring.

Øvrig: Radiatorer tilkoblet fyringsanlegg

Totalvurdering

Det registreres en skade i gulv ved radiator på stue som følge av lekkasje. TG 2 som følge av skade i gulv.

Anbefalte tiltak

Fyringsanlegg og radiatorer er frakoblet, og det anbefales at anlegget fjernes om det ikke skal tas i bruk. Ytterligere undersøkelse av eventuelt skadeomfang i gulv anbefales.

Lovlighet

Vær oppmerksom på!

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Bod og yttergang er ikke tegnet inn. Dette kan ha vært oppført som tilbygg etter opprinnelig byggeår, men dette er ikke kjent.

Rominndeling er utover dette lik som på byggemeldte tegninger, men det er ikke beskrevet navn på rom. Kontroll av om arealene er i lovlig bruk er ikke foretatt.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
21.8.2024

Rapportdato
26.8.2024

Hjemmelshavere

Navn: Os kommune

Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Snorre Kolstad Telefon: 48033863
Firma: Takst-Forum Trøndelag AS Epost: sk@tft.no
Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal



Om bygningssakkyndig:
Uavhengig takstingeniør

Informasjon om boligen

Adresse: Sundmoen 28, 2550 Os i østerdalen
Kommunenr: 3430 Gårdsnr: 113 Bruksnr: 105 Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:
Byggeår: 1960 - Alder på byggetegning.
Bolittype: Vertikaldelt tomannsbolig

Generell beskrivelse av boligen:

Bygningen er oppført i to etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført med betongstein og støpt gulv på grunnen. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er kledd utvendig med stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med lakkerte metallplater. Etasjeskiller er med trebjelkelag. Vinduene er med koblet glass i kjeller, og med 3-lags isolerglass i 1.- og 2. etasje.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2014	Det ble montert nye vinduer i 1.- og 2. etasje, samt ny terrassedør og hovedinngangsdør. (Bakgrunn er produksjonsår)	Nei
2018	Det ble montert varmpumper av Østa Elektro AS.	Ja
2019	Det ble oppført en ny terrasse. Utført av HSW Bygg AS.	Ja
2021	Det ble montert nytt dusjkabinett. Utført av Rørservice Tynset AS.	Ja
2024	Pipa ble rehabilitert, og det ble satt inn ny vedovn. Utført av AJ Sandnes Bygg AS.	Ja

5. Arealinformasjon

Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	47	0	47		Gang/trapp, gang, teknisk rom, vaskekjeller, 2 kott.
1. etasje	53	45	8	Kjøkken, stue, gang, vindfang, trapp.	Gang/trapp, bod.

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	42	42	0	3 soverom, bad, gang.	
Totalt	142	87	55		

Kommentar til arealberegning

Se egen arealrapport for ny arealer etter ny arealstandard.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

TG-2

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ikke kontrollerbart
Det er stedvis synlig grunnmursplast over terreng. Topplist mangler stedvis. Det er ikke kjent omfang av fuktsikring rundt bygningen, da dette kun stedvis observeres over terreng.	
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Drenering/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering ansås til å være ca. 30 år.	
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater.	
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Totalvurdering av drenering	
Terreng er med plen og singel, og er delvis flatt.	
Det registreres fukt i grunnmur og det observeres salt/kalkutslag på grunnmurens innside. Dette er en indikasjon på at drenering ikke fungerer som tiltenkt. Saltutslaget er kun stedvis registrert, og særlig i teknisk rom. Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser stedvis indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur. Boligen er oppført på et tidspunkt hvor det ikke ble benyttet fuktsikring under kjellergulv og fundamenter på samme måte som i dag. Det vil derfor være påregnelig at konstruksjoner mot grunn trekker fukt og får forhøyede fuktverdier. Flatt terreng rundt boligen fører til økt fuktbelastning på grunnmur/drenering. TG 2 på grunn av påviste forhold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Det bør sørges for at det er god utlufting av kjelleren for best mulig uttøringsvilkår. Ved endret bruk kan det bli nødvendig å oppgradere drenering, men ettersom kjelleren i hovedsak er en grovkjeller vurderes ikke dette som et rasjonelt økonomisk tiltak per nå. Terreng bør ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terreng for å lede overflatevann vekk fra boligen.	

6.2 Grunnmur og fundament

TG-2

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller, Gulv på grunn
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn, Byggegrunn av løsmasse
Ifølge NGUs løsmassekart er det brelvavsetning i grunnen. Utover dette er det ukjent byggegrunn.	
Type grunnmur i kjeller	Betongstein, Betong
Grunnmur er oppført med betongstein. Det er støpt betonggulv på grunnen.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Det registreres enkelte riss/sprekker i gulv på grunn, og det er stedvis avskalling av puss på innvendige vegger. Utover det er det registrert noen mindre riss i grunnmurer.	
Totalvurdering av grunnmur og fundament	
Det er enkelte riss/sprekker i grunnmur ved inngangsparti. Det ble registrert enkelte riss/sprekker i gulv på grunn, samt stedvis avskalling av puss på innvendige grunnmursflater. Forholdene vurderes ikke å være av konstruksjonsmessig betydning slik de fremstår i dag. TG 2 er satt på grunn av påviste forhold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Grunnmurer bør pusses og vedlikeholdes. Det anbefales på generelt grunnlag at riss/sprekker observeres over tid for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.	

6.3 Rom under terreng

TG-2

Type rom under terreng	Grovkjeller
Kjelleren fremstår i hovedsak som en grovkjeller, med fritt eksponerte murflater.	
Er det synlige skader eller påvist fukt?	Ja
Det registreres stedvis mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur. Forholdene er i hovedsak registrert på teknisk rom.	
Totalvurdering av rom under terreng	
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 registreres mineralutslag (salt/kalkutslag) i overflater, som indikerer at det er en fuktgjennomgang i grunnmur. Dette er ikke uvanlig for for boligen fra denne tidsperioden da kjellergulv og fundamenter ligger etablert uten spesiell fuktsikring mot grunnmasser. TG 2 på grunn av påvist fukt/saltutslag. Det bemerkes at kjelleren fungerer fint som en grovkjeller.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
God ventilering anbefales for god uttørring. Fuktsikringstiltak må påregnes ved endret bruk.	

6.4 Balkong, terrasse, platting

TG-2

Type	Terrasse
Det er etablert terrasse med tilkomst fra stue. Terrasen er oppført i impregneret trevirke over jordspyd. Rekkverk har stående bord.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Terrassen ble oppført i 2019.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Det registreres skjevheter i konstruksjonen. Dette sannsynligvis på grunn av dårlig eller ingen isolering i grunnen.	
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringsstidspunktet?	Ja
Rekkverket tilfredsstillende krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.	
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Totalvurdering av balkong, terrasse, platting	
Rekkverket tilfredsstillende krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Det registreres skjevheter i konstruksjonen. Dette sannsynligvis på grunn av dårlig eller ingen isolering i grunnen. TG 2 på grunn av rekkverk lavere enn dagens krav, samt skjevheter.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Skjevheter må rettes opp, og årsak til skjevheter må påvises og utbedres. Ingen tiltak påkreves med tanke på rekkverkshøyde.	

6.5 Vinduer og dører: Vinduer i kjeller

TG-2

Beskrivelse	
Malte vinduer med koblet glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
1 av vinduene i teknisk rom i kjeller har sprekk i glass.	
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Karmene på vinduene i kjeller er stedvis slitt som følge av alder.	
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Totalvurdering av vinduer og dører	
Vinduene i kjeller er slitte som følge av høy alder og manglende vedlikehold. 1 av vinduene har sprekk i glass. TG 2 på grunn av påviste forhold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Sprukket glass bør byttes. Overflatebehandling må påregnes.	

6.6 Vinduer og dører: Generelt

TG-1

Beskrivelse	
Malte vinduer med 3-lags isolerglass i 1.- og 2. etasje. Malt ytterdør i tett utførelse. Malt terrassedør med 3-lags isolerglass i brystningsvindu. Innvendige dører er finerdører, og malte speildører i tre.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det ble byttet vinduer i 1.- og 2. etasje i 2014, samt ny terrassedør og hovedinngangsdør samme år.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Enkelte innvendige dører tar i karm og bør justeres.	

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Totalvurdering av vinduer og dører	
Enkelte innvendige dører tar i karm og bør justeres. Ingen vesentlige avvik utover dette. Det bemerkes at det er påvist noe mugg i enkelte innvendige vinduskarmen i 2. etasje, og er kommentert og vurdert lenger ned i rapporten. Dette kan rengjøres med egnede rengjøringsmidler.	

6.7 Yttervegger

TG-2

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Fasadene opplyses overflatebehandlet for ca. 7-8 år siden.	
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
Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.	
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Totalvurdering av yttervegger	
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 inn driv av nedbør og kondensering. Det ble ikke registrert skader som følge av dette. TG 2 på grunn av begrenset lufting av kledning.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Musetetting må følgelig opprettholdes.	

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging): Kaldloft

TG-2

Type loft	Kaldloft
Det er etablert et kaldloft over boligen som er isolert med vintermatter mot varme rom. Det er ikke registrert noen lufting av kaldloftet. Konstruksjonen er oppført med takstoler. Taktro er av trepanel.	

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Det registreres enkelte fukt skjolder ved gjennomføringer. Det ble ikke registrert aktiv fukt på befaringdagen.	
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
Det registreres stedvis svertesopp i treoverflater som er et tegn på begrenset lufting i kombinasjon med kondens.	
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja
Det registreres misfarging i takkonstruksjonen som tyder på dårlig ventilering av takkonstruksjonen.	
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Totalvurdering av loft (konstruksjonsoppbygging)	
Konstruksjonen er oppført etter byggeregler på oppføringstidspunktet uten lufteåpninger ved raft (takfoten) for ventilering av konstruksjonen. Det registreres misfarging i undertak, noe som er et symptom på utilstrekkelig lufting. Loftet kan være utsatt for kondens fra underliggende rom på grunn av manglende eller utett dampspærre. TG 2 på grunn av registrert svertesopp og begrenset lufting.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Lufting/ventilering bør forbedres.	

6.9 Renner og nedløp

TG-2

Type	Metall
Renner og nedløp er av eldre galvanisert type.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Det registreres en deformasjon i utkast på 1 av nedløpene.	
Totalvurdering av renner og nedløp	
Takrenner og nedløp er aldrende. 1 av nedløpene har en deformasjon på utkast. TG 2 som følge av dette.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Deformert nedløpsrør bør byttes.	

6.10 Takkonstruksjon

TG-2

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken, Annet
Det var ikke reist noen stige slik at takkonstruksjonen er inspisert fra bakken. Konstruksjonen er innvendig inspisert fra kaldloft.	
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Ja
Det er ikke etablert noen luftespalter, og det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelse av konstruksjonen.	
Totalvurdering av takkonstruksjon	
Det registreres ingen svekkelser, men det er ingen synlig lufteanordning i konstruksjonen. TG 2 som følge av dette.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga. kondensering på loft og isdannelse på taket.	

6.11 Taktekking

TG-2

Type tekking	Lakkerte stålplater
Taket er tekket med lakkerte stålplater med taksteinprofil.	
Inspisert fra	Fra bakken
Stige er ikke reist forskriftsmessig slik at inspeksjon av tekkingen/taket kun er foretatt som en begrenset kontroll fra bakken.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Taket er tekket om siden byggeår, men det er ukjent når.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Tekkingen har stedvis flasset overflate. Det er bulk/skade i takplate over utvendig bod.	
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger.	

Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
Totalvurdering av taktekking	
Tekkingen har stedvis flasset overflate. Det er bulk/skade i takplate over utvendig bod. TG 2 på grunn av påviste forhold. Tekkingen har ukjent alder, og det er ikke foretatt noen videre vurdering utover synlig slitasje/skader.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Utbedring av bulk/skade må påregnes. Det anbefales overflatebehandling av slitt taktekking. Nærmere undersøkelser fra taknivå anbefales.	

6.12 Utstyr på tak

TG-2

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Det er glatt taktekking og kun delvis etablert snøfanger på taket.	
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Totalvurdering av utstyr på tak	
Det er etablert takstige og delvis snøfangere i stål.	
Det er glatt taktekking og delvis ikke montert snøfangere. TG 2 som følge av dette.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Ved glatt taktekking bør det være snøfanger på hele taket.	

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

TG-2

Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn
Kjellergulv er støpte. Etasjeskillere er med trebjelkelag.	

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Kjeller: Kjelleren er en grovkjeller, og høydeavvik er derfor ikke kontrollert.	
1. etasje: Det ble målt med laser i stue og i gang. I stue ble det målt enkelte lokale avvik mellom 10-15 mm.	
2. etasje: Det ble målt med laser på gang og 1 av soverommene. I gang ble det målt et totalt høydeavvik på ca. 20 mm. På soverommet måles et totalt avvik på ca. 22 mm.	
Lokalt avvik = Innenfor 2 meters avstand.	

Totalvurdering av etasjeskille og gulv på grunn	
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert enkelte lokale avvik på mellom 10-15 mm i stuen. I 2. etasje ble det målt totale avvik på ca. 20 mm og 22 mm, i henholdsvis gang og på 1 soverom. Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ujevn dimensjonering av materialer. Det er ikke tegn på svekkelser i konstruksjoner. TG 2 er satt som følge av påviste høydeavvik.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Oppretting av underlag anbefales før eventuelt nytt gulv legges.	

6.14 Ildsted/Skorstein

TG-2

Type pipe	Tegl
Teglpipa fra byggeår. Sotluke er påvist i vaskekjeller.	
Pipa ble rehabilitert med nytt røykrør av stål i 2024.	
Er det montert ildsted?	Ja
Det ble satt inn vedovn i 2024.	
Type ildsted	Vedovn
Dersom teglpipa - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Pipemuren er tildekt, men har etter rehabilitering kun krav til 2 synlige sider. Forholdet er ikke lenger vesentlig.	
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Det var ikke reist noen stige slik at pipa over tak er kun inspisert fra bakken.	

Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ja
Skorsteinen har stedvis avskalling/slitasje. Beslag er ikke kontrollert, ettersom undertegnede ikke har vært på taket.	
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Totalvurdering av ildsted/skorstein	
Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa. Under sotluke registreres det en del sotvann, og det har blitt vått på gulvet som følge av dette. Skorsteinen har stedvis avskalling/slitasje. Beslag er ikke kontrollert, ettersom undertegnede ikke har vært på taket. TG 2 på grunn av slitasje i pipe over tak, samt avrenning av sotvann ved luke.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Utbedring av pipehatt/sotluke anbefales med tanke på sotvann. Beslag bør kontrolleres ved inspeksjon fra taknivå.	

6.15 Kjøkken

TG-2

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Totalvurdering av kjøkken	
Det er en eldre treinnredning med profilerte fronter. Benkeplaten er med laminat, og det er etablert et oppvaskbenkeslag i stål med nedfeit kum. Av utstyr er det etablert mekanisk avtrekk over kokesonen og opplegg for oppvaskmaskin. Innredningen vurderes å ha behov for oppgradering på grunn av slitasje og alder. Overflatene på gulv, vegger og innvendig tak er slitt. TG 2 på grunn av påvist slitasje.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Oppgradering er med tiden påregnelig.	

6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Bod og yttergang er ikke tegnet inn. Dette kan ha vært oppført som tilbygg etter opprinnelig byggeår, men dette er ikke kjent. Rominndeling er utover dette lik som på byggemeldte tegninger, men det er ikke beskrevet navn på rom. Kontroll av om arealene er i lovlig bruk er ikke foretatt.	

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Det er ikke etablert noen brannskille mellom boenheter på kaldtloft. Boligen er bygd før 1985, og det var ikke krav til brannskille på loft mellom boenheter på oppføringsstidspunktet. Det vil ikke være noen krav om oppgradering av brannsikkerheten mellom boenheter.	
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Det var ikke vanlig å utstede ferdigattest ved byggeåret. Bygningen vurderes å være i lovlig bruk.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Det er etablert pulverslukker i 2. etasje og brannslange i 1. etasje.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.17 Trapp: Innvendige trapper

TG-2

Beskrivelse	
Trapp ned til kjeller fra yttergang er i støpt betong med håndløper etablert på 1 side. Kjellertrapp ned fra innvendig i boligen er en lukket tretrapp i malt utførelse. Trapp opp til 2. etasje er en lukket tretrapp i malt utførelse med håndløper etablert på 1 side.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Trappen ned til kjeller mangler håndløper langs veggen som er et krav iht. dagens forskrift.	
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Totalvurdering av trapp	
Trappene ned til kjeller fremstår i normal tilstand iht. alder. Håndløper er ikke etablert på vegg i tretrapp ned til kjeller. Betongtrappen og tretrapp opp til 2. etasje har håndløper etablert på 1 side. Dagens forskrift setter krav til håndløpere montert på begge sider i trappeløp. Trappene vurderes å fremstå iht. krav ved byggeår. Det er knirk i trappen opp til 2. etasje. TG 2 er satt på grunn av at det ikke er tilfredsstillende håndløpere i trappeløp, samt for knirk i trapp opp til 2. etasje.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Det anbefales at det monteres ekstra håndløpere for bedre personsikkerhet. Det bemerkes at dette ikke var et krav ved byggeår.	

6.18 Avløpsrør

TG-2

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Avløpsrør av plast fra naboenhet er koblet inn på støpejernsrør fra byggeår og ledet til utvendig kum.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Anlegget er i hovedsak fra byggeår og av støpejern. Det er plastrør til servant på bad.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Stakeluke påvist i kjeller.	
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.	
Totalvurdering av avløpsrør	
Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk ligger under bakken og er ikke vurdert. Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader/lekkasjer kan oppstå. TG 2 på grunn av alder. Det ble ikke registrert skader eller lekkasjer ved befaringen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.	

6.19 Vannledninger

TG-2

Type anlegg	Kobber, Plast
Vannrør er i hovedsak med kobber. Enkelte plastrør koblet inn på utstyr.	

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det har vært skiftet enkelte rør, blant annet inn til bereder og bad. Fullt omfang og datoer er ikke kjent.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Vannrør har nådd mer enn halvparten av forventet brukstid, og det vil være økt risiko for lekkasjer.	
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Stoppekran er plassert i teknisk rom.	
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert
Eldre stoppekran. Ikke funksjonstestet pga. alder og fare for lekkasjer. Anbefales skiftet.	
Totalvurdering av vannledninger	
Utvendige stikkledninger er ikke vurdert. Vannrør har nådd mer enn halvparten av forventet brukstid, og det vil være økt risiko for lekkasjer. Eldre stoppekran som ikke er funksjonstestet på grunn av fare for lekkasjer. TG 2 er satt på grunn av alder. Det ble ikke registrert skader eller lekkasjer ved befaringen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken. Stoppekranen bør vurderes skiftet på grunn av alder.	

6.20 Elektrisk

TG-1

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja
Det ble gjennomført en el-kontroll og rettet avvik i 2020. Anlegget ble godkjent av Elsikkerhet Norge.	
Totalvurdering av elektrisk	
Sikringsskapet er plassert i gang i 2. etasje. Anlegget er lagt åpent. Anlegget ble kontrollert og godkjent av Elsikkerhet Norge i 2020. Det bemerkes at deler av anlegget mangler samsvarserklæring/dokumentasjon. Det er fremlagt samsvarserklæring for arbeid utført i forbindelse med varmpumpe i 2018.	

6.21 Varmesentral: Varmepumper

TG-2

Type anlegg	Varmepumpe
Det er etablert varmpumper i gang i 2. etasje og på stue i 1. etasje.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Varmepumpene ble montert i 2018.	
Når var siste service på anlegget?	
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Totalvurdering av varmesentral	
Det finnes ingen dokumentasjon på service av anlegget. TG 2 som følge av dette.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskaleres. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.	

6.22 Varmtvannsbereeder

TG-2

Plassering bereder	
Vaskekjeller	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2004	
Størrelse	
200 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Totalvurdering av varmtvannsbereeder	
Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid. TG 2 på grunn av alder.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.	

6.23 Ventilasjon

TG-2

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilasjon med ventiler på yttervegg. Mekanisk avtrekk på våtrom og kjøkken.	
Totalvurdering av ventilasjon	
Det registreres stedvis mugg i veggoverflater og i vindu på 2 av soverommene i 2. etasje som følge av dårlig ventilering. Det vurderes at ventiler ikke har vært åpnet. TG 2 pga. stedvis mugg i overflater i 2. etasje.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Boligen må holdes ventilert slik at det blir tilstrekkelig luftutskifting.	

6.24 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Vinylbelegg på gulv og vegger. Takess i himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet er oppgradert med nye overflater og utstyr, men det er ikke kjent når. Dusjkabinettet ble montert nytt i 2021.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.	
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Det er stedvis svertesopp/muggsopp i vindu, samt på gulv bak dusjkabinettet.	
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Totalvurdering av overflater	TG-2
Det registreres stedvis muggsopp/svertesopp i overflater, dette som følge av mangelfullt vedlikehold og begrenset bruk av ventilasjon. Overflatebelegg på takess er skadet/skrumpet inn som følge av varmepåkjønning av stråleovn i tak. TG 2 på grunn av påviste forhold.	
Anbefalte tiltak overflater	Ja
Badet fungerer med dagens tilstand, men ventilasjonen må brukes hyppigere. Det vil med tiden være et behov for oppgraderinger på grunn av alder og slitasje.	
Membran, tettesjikt og sluk	
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Eldre plastsluk.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Belegget er forskriftsmessig krympet rundt rørføringer.	
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Tettesjikt og overflater vurderes å ha nådd mer enn halvparten av forventet brukstid.	
Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Tettesjikt og overflater vurderes å ha nådd mer enn halvparten av forventet brukstid. TG 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.	

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	Ja
Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning. Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.	
Sanitær og ventilasjon	
Beskrivelse	
Av utstyr er det etablert servant i innredning, klosett og dusjkabinett.	
Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Rommet har ingen tilluft.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Det er sug i kanalen, men det er ikke etablert tilluft og funksjonaliteten blir pga. dette redusert..	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei
Totalvurdering av sanitær og ventilasjon	TG-2
Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert. Det er stedvis muggsopp/svertesopp på badet. Dette er tegn på at ventilasjonen ikke fungerer tilfredsstillende. TG 2 på grunn av begrenset ventilering.	
Anbefalte tiltak sanitær og ventilasjon	Ja
Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting. Ventilasjonen må være i hyppig bruk for best mulig uttørring.	
Fuktmåling	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende soverom. Det kunne ikke foretas hulltaking mot dusj.	
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	
Totalvurdering fukt	TG-0
Dokumentasjon	
Fremlagt dokumentasjon	Nei

Beskrivelse

Det har vært oppvarming med radiatorer i boenheten. Disse har vært tilkoblet et fyringsanlegg i kjelleren. Anlegget er ikke kontrollert utover dette, ettersom fyringsanlegg og radiatorer er frakoblet.

Totalvurdering

Det registreres en skade i gulv ved radiator på stue som følge av lekkasje. TG 2 som følge av skade i gulv.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ja

Fyringsanlegg og radiatorer er frakoblet, og det anbefales at anlegget fjernes om det ikke skal tas i bruk.
Ytterligere undersøkelse av eventuelt skadeomfang i gulv anbefales.

6.26 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Eiendomsmegleren i Fjellregionen AS	Oppdragsnr.	1705240114
Adresse	Sundmoen 28		
Postnr.	2550	Sted	Os i Østerdalen
Når kjøpte du boligen?		Hvor lenge har du bodd i boligen?	Ar Mnd
Har du bodd boligen siste 12 mnd?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja		
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	SPØRBERG & PARTNERS Pølse/avtalnr. 9/201527		
Selger 1 Fornavn	Os Kommune v/ Kenneth Dabakk	Etternavn	
Selger 2 Fornavn	OS KOMMUNE V/MARIT GILLESBERG	Etternavn	

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt ellersoppkader?
 Nei Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.
 Nei Ja Beskrivelse NYH DUSJ KABINET,
- Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:
2.1 Beskrivelse NYH dusjabinett med rørkobleger ca 2019
- Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?
2.2 Nei Ja Beskrivelse
- Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
2.3 Beskrivelse Rørservice tynset
- Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
2.4 Nei Ja Beskrivelse
- Er forholdet byggemeldt? Nei Ja
- Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
3. Nei Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.
4. Nei Ja Beskrivelse Sviket i rørledning utv. oppgraved og utbedret

- 4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
 Nei Ja Beskrivelse
- 4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?
 Nei Ja Beskrivelse
6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja Beskrivelse
- 10.1 Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.
 Nei Ja Beskrivelse
- 10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.
 Nei Ja Beskrivelse
- 11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
- 11.2 Foreligger det samsvarerklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja Beskrivelse
12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmpumpe)?
 Nei Ja Beskrivelse
13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
 Nei Ja Beskrivelse
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja Kommentar
15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?
 Nei Ja Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

2

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja Beskrivelse
17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja Beskrivelse
- 17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
 Nei Ja Kommentar
18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.
 Nei Ja Beskrivelse
- 18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja Beskrivelse
- 18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?
 Nei Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi
19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.
 Nei Ja Beskrivelse
- 19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja Beskrivelse
20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja Beskrivelse
21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja Beskrivelse
22. 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)? Hvis ja, redegjør:
 Nei Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

Boligen har vært brukt til utleiebolig i kommunal regi.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4. Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

3

ENERGIATTEST

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

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

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

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

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

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

- Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsleiidom, 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 å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

- Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato 24.01.25 Sted Os Mariø Spillberg

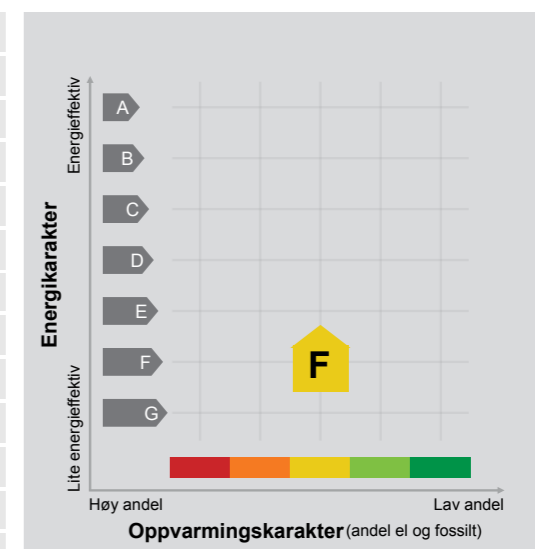
Signatur selger 1:

Kenneth Dalsballe

Signatur selger 2:

Mariø Spillberg

Adresse	Sundmoen 28
Postnummer	2550
Sted	OS I ØSTERDALEN
Kommunenavn	Os
Gårdsnummer	113
Bruksnummer	105
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	155294590
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-74089
Dato	31.01.2025
Innmeldt av	SNORRE KOLSTAD



Energimerket angir boligens energistandard.

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

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

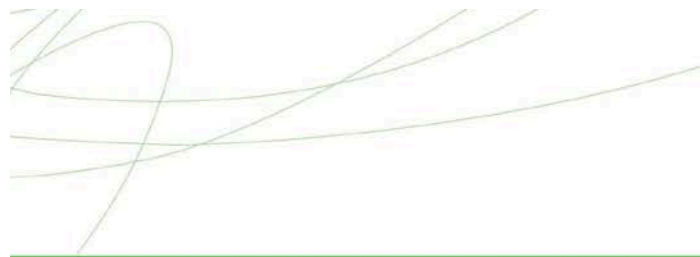
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



OS KOMMUNE
Servicetorg

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.

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/>.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår	1960
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	142
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Kenneth Dåbakk

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

Vår saksbehandler: Vår ref.:
Anne Røsten 25/164 - 3

Deres ref.: Vår dato:
28.01.2025

Meglerpakke Sundmoen 28 Gnr. 113/105

Kommunale avgifter:

Faktureres 2 ganger i året med forfall henholdsvis 20/4 og 20/10, eller månedlig om man ønsker det. Det er ikke beregnet eiendomsskatt på eiendommen fram til nå, men ved et salg vil eiendomsskatten bli på ca. kr. 3.000,-
Det er ingen restanser på kommunale avgifter på denne eiendommen.

Vei, vann og avløp:

Det er privat vatn, men offentlig vei og avløp for denne eiendommen.

Matrikelbrev:

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

Tegninger/ferdigattest:

Det ligger vedlagt tegning av bolig samt felles garasjeanlegg.
Finner ikke noen ferdigattest, men det var ikke like vanlig å utstede ferdigattester på den tiden.

Feiing/tilsyn

Det ble utført tilsyn høsten 2023 uten anmerkninger og avvik. Videre ble det sist feid sommeren 2023.

Annet:

Eiendommen er en del av Sundmoen Sameie. Sameiet har et fellesareal (113/62). På dette arealet ligger to garasjeanlegg slik at hver boenhet har hver sin garasjeplass. Vedtekter og protokoll fra siste årsmøte ligger vedlagt.

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

Med hilsen

Anne Røsten
konsulent

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Vedlegg

Kartutsnitt 1-250.pdf

Kartutsnitt 1-500.pdf

Kartutsnitt 1-2000.pdf

Matrikelbrev 113-105.pdf

Kommunale avgifter.pdf

Kommuneplanens arealdel - planforslag - bestemmelser.pdf

Kommuneplanens arealdel - planforslag - kart.pdf

Reguleringsplan Sundmoen - bestemmelser.pdf

Reguleringsplan Sundmoen - kart.pdf

Tegning bolig.pdf

Garasjer.pdf

Protokoll fra årsmøte for Sundmoen Sameie 2024

Vedtekter for Sundmoen Sameie.pdf.pdf

Sundmoen Borettslag
V/Vekstra Os Regnskap AS
2550 Os i Ø
Tlf. 62 47 01 00
Fax 62 47 01 10

Os i Ø, 27.06.2018

Til
Beboere på Sundmoen

Sundmoen Sameiet

Advokat Berit Stubsjøen har nå laget utkast på vedtekter for Sundmoen Sameie. Disse følger vedlagt og disse må signeres/godkjennes av alle. Hvis disse er godkjent av alle, så ser ikke styret noe poeng i å ha et møte om dette, men hvis noen ønsker forandringer som er vesentlige så må det være et møte likevel.

Sameie må registreres i Brønnøysund, og signerte vedtekter vedlegges. Styret foreslår at nåværende styret også meldes inn i begynnelsen av sameie, men mulig at det blir en annen person som blir Os Kommunes representant.

Etter at Sameie er stiftet må det innbetales et beløp hver mnd. til å dekke forsikring garasjer, strøm utelys etc. Styret kommer tilbake med info om dette senere, blir antagelig noen hundrelapper pr mnd.

Hvis det ikke kommer innsigelser på vedtektene, så kan alle komme innom Vekstra å signere på disse.

Med hilsen
For Sundmoen Borettslag
V/Vekstra Os Regnskap AS

VEDTEKTER FOR SUNDMOEN SAMEIE

§ 1 NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sundmoen Sameie.

Sameiet ble opprettet ved at Sundmoen Borettslag ble oppløst og delt i åtte selvstendige boligenheter hver med noe tilhørende uteareal. Restarealene, dvs de arealene som ikke ble tillagt noen av boligenhetene, utgjør Sundmoen Sameie. Sameiet består etter dette av restarealene på østsiden av den interne atkomstveien, selve den interne atkomstveien samt to garasjebygg - alt med gnr 113 bnr 62 i (0441) Os kommune.

Det vises til vedlegg 1, oversikt over de åtte selveiereiendommene/boligenhetene, samt angivelse av hvilke arealer som ligger i Sundmoen Sameie gnr 113 bnr 62 i Os.

§ 2 SAMEIERE OG SAMEIEBRØK

Sundmoen Sameie er realsameie mellom følgende åtte (bebygde) selveiereiendommer:

gnr 113 bnr 105	-	eier av ideell 1/8 i sameiet
gnr 113 bnr 106	-	eier av ideell 1/8 i sameiet
gnr 113 bnr 107	-	eier av ideell 1/8 i sameiet
gnr 113 bnr 108	-	eier av ideell 1/8 i sameiet
gnr 113 bnr 109	-	eier av ideell 1/8 i sameiet
gnr 113 bnr 110	-	eier av ideell 1/8 i sameiet
gnr 113 bnr 111	-	eier av ideell 1/8 i sameiet
gnr 113 bnr 112	-	eier av ideell 1/8 i sameiet

Sameiets eiendom gnr 113 bnr 62 ligger som tilbehør til disse åtte hovedeiendommene, jf avhendingslovens § 3-4, 2.ledd bokstav d.

§ 3 RÅDERETT

3.1. Rettslig råderett

Sameieandelen i gnr 113 bnr 62 kan ikke avhendes, pantsettes, leies ut eller på noen annen måte disponeres over rettslig, uten at hovedeiendommen (boligeiendommen) følger med.

3.2. Faktisk rådighet

Garasjebygg
Sameierne har hver sin merkede garasje. Hver sameier har eksklusiv bruksrett til sin garasje.

Den enkelte sameier skal, for egen retning, holde sin garasje forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulemper for de andre sameierne.

Vedlikehold og endringer som påvirker garasjebyggenes eksteriør, må godkjennes av styret for tiltaket iverksettes. Styret kan i slike forhold pålegge sameieren å velge løsninger bestemt av styret, f.eks. mht valg av vinduer, dører/porter, samt farge (maling).

Unnlater sameieren å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare garasjens verdi eller å avverge skader eller ulemper, kan sameierne ved styret etter skriftlig varsel sørge for vedlikeholdet for vedkommende sameiers regning. Det samme gjelder retting av endringer som styret ikke har godkjent eller vil godkjenne.

Ved skade som skyldes forsett eller uaktsomhet fra sameieren, dennes husstand eller noen han har overlatt bruken til, kan sameiet kreve dekket alle utlegg sameiet måtte bli påført på grunn av skaden. Dersom skaden dekkes av sameiets forsikring kan sameiet kreve egenandelen betalt av sameieren.

Hver enkelt sameier har ansvaret for å tegne egen forsikring som dekker biler, inventar, løsøre og annet som den enkelte sameier oppbevarer i sin garasje.

Felles atkomstvei og øvrige felles utearealer

Bruken av felles atkomstvei samt øvrige fellesarealer må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for de andre sameierne. Beboerne plikter å følge ordensregler som til enhver tid er fastsatt av årsmøtet.

4 FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er alle kostnader knyttet til eierskap og drift av sameiet, unntatt kostnader forbundet med den enkelte sameiers «egen» garasje, jf side 1 pkt. 3, nest siste avsnitt, foran. Felleskostnadene omfatter således (men er ikke begrenset til) utgifter knyttet til drift og vedlikehold av atkomstveien, forsikringer av garasjebyggene og evt andre fellesanlegg, strøm til fellesanlegg (vei og garasjer), skatter og offentlige avgifter, administrasjonskostnader med mer.

Styret skal påse at felleskostnadene blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte sameierne for sameiernes felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte sameier forskuddsvis hver måned betale et å-kontobeløp fastsatt av styret. Sameiermøtet kan også vedta at det skal gjøres avsetninger til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på sameiets eiendom annet. I så fall fastsettes særlig betalingstidspunkt for slike avsetninger.

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne i samsvar med deres sameiebrøk, dvs med 1/8 på hver. Dette med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte sameier, eller annet gyldig vedtas med tilslutning fra de sameiere det gjelder.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelse overfor utenforstående, hefter den enkelte sameier i forhold til sameiebrøken, dvs med 1/8 hver.

5 SAMEIERMØTE

5.1. Sameiermøte

Den øverste myndigheten i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to av sameierne krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver av de åtte sameierne har også rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Sameierne har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal i så fall legge fram skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommande sameiermøte, med mindre annet fremgår.

5.2. Innkalling til sameiermøte

Innkalling til sameiermøte skal skje skriftlig til sameierne, med minst 14 dagers varsel. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist. Fristen skal likevel være på minst 6 dager.

Møteinnkallingen skal angi de saker som skal behandles. Når det gjelder saker av uvanlig art eller stor betydning, skal også hovedinnholdet angis i innkallingen. Forslag til vedtektsendring skal gjengis i sin helhet. Senest 1 uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til alle sameierne med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller vedtak i sameiermøte ikke innkalt, kan én sameier eller ett styremedlem kreve at tingretten snarest, og for sameierens felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

5.3. Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående (drifts-)år.
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer. Styreleder velges særskilt.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

5.4. Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrets leder med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier.

Med mindre annet følger av lov eller disse vedtektene, avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver sameier (bolig) har én stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst 2/3 av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- Ombygging, påbygging eller andre endringer på garasjene som går ut over vanlig vedlikehold.
- Omgjøring av fellesarealer til nye selveiertomter / utvidelse av eksisterende selveiertomter.
- Salg, kjøp, bortleie eller andre rettslige disposisjoner over (del av) sameiealene.
- Vedtektsendring.

Møteleder plikter å sørge for at det blir ført protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning, og underskrives av møteleder og minst én av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 6 STYRE

6.1. Styre

Sameiet skal ha et styre bestående av 3 medlemmer, og 1 varamedlem. Styremedlemmene behøver ikke være sameiere, men må være bosatt i Norge og de må være myndige. Styrets medlemmer velges av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styreleder velges særskilt.

Styremedlemmene tjenestegjør for 2 år av gangen.

6.2. Styrets oppgaver og myndighet, signaturbestemmelse

Styret skal sørge for forsvarlig drift og vedlikehold av sameiets eiendom, og ellers forvalte sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Sameiet tegnes av styret fellesskap.

6.3. Styremøter

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte det trengs. Et styremedlem kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet teller styreleders stemme dobbelt. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn 1/3 av alle styremedlemmene.

Det skal føres protokoll fra styremøtene. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

Vedtatt i sameiermøte den _____ 2018

Hjemmelshaver til 113/105
Os kommune

Hjemmelshaver til 113/106
Ann-Helen S. Stolt

Hjemmelshaver til 113/107
Daiva Krupuvičute/Juozas Stankevičius

Hjemmelshaver til 113/108
Karina Murud

Hjemmelshaver til 113/109
Stoja Ivancević

Hjemmelshaver til 113/110
Toril Bakken

Hjemmelshaver til 113/111
Kate Mørk

Hjemmelshaver til 113/112
Aida Sarajilic

Den nye regnskapsføreren skal være på plass fra 01.01.2025.

Protokoll fra årsmøte for Sundmoen Sameie

Tirsdag 5. november 2024, kl 18.00, i Nystuggu på Os kommunehus.

Tilstede på møtet:

Aida Sarajlic,	Sundmoen 42
Andre Tellefsen	Sundmoen 40
Milan Medic	Sundmoen 38
Stoja Ivancevic	Sundmoen 36
Eli Irene Jøndal Rønning	Sundmoen 34
Ragnhild Ryen	Sundmoen 30
Inge Ryen for Os kommune	Sundmoen 28

Fraværende:

Juozas Stankevicius	Sundmoen 32
---------------------	-------------

1 Innkalling og konstituering

Innkalling:	Godkjent
Møteleder:	Aida Sarajlic
Protokollfører:	Inge Ryen
Signering av protokoll:	Aida Sarajlic, Ragnhild Ryen

2 Gjennomgang av økonomisk status. – Vi har god økonomi.

Behandling:
Inge Ryen gikk gjennom økonomisk status.
Innbetaling til felleskontoen i 2025 og framover. Det er ønskelig å fortsette med samme månedsbeløp, slik at vi har en buffer til evt. uforutsette utgifter.

Vedtak:

Økonomisk orientering tatt til orientering. Vi beholder kr. 260,- som innbetalingssum pr. bolig pr. måned.

3 Drøfting av spørsmålet om vi skal hyre Vekstra Os Regnskap AS, til å følge med på/følge opp innbetalinger til felleskontoen, nå når Os kommune selger sin leilighet og dermed går ut av Sundmoen Sameie.

Behandling:

Inge Ryen orienterte om at Os kommune nå skal selge sin bolig, Sundmoen 28, og dermed går ut av styret, der Os kommunes representant (Inge Ryen) har vært kasserer.

Årsmøtet er enig om å bruke Vekstra Os Regnskap til å følge opp økonomien/kassererarbeid. Styre bør følge opp at det skjer.

Vedtak:

Styret sørger for å inngå avtale med Vekstra Os Regnskap AS.
Hvis evt. avtale med Vekstra blir uforholdsmessig dyr, kan styret innhente tilbud fra andre seriøse og lokale regnskapsførere.

4 Valg av nytt styre.

Behandling:

Forslag om følgende personer til styre:
Ragnhild, Andre og Eli Irene.
Andre Tellefsen foreslås som leder.

Vedtak:

Følgende eiere ble valgt til styret:
Leder: André Tellefsen
Styremedlem: Ragnhild Ryen
Styremedlem: Eli Irene Jøndal Rønning

5. Evt.

5a Forslag om å utbedre en av garasjene.

Det er spesielt den ene garasjen som begynner å bli slitt.

Vedtak:

Styret sjekker ut hva som trengs gjøres med garasjene.

5b Det er viktig at fellesarealet vårt holdes ryddig.

Vedtak:

Styret følger opp at fellesarealet ryddes med jevne mellomrom, der det opplyses/minnes på at det skal være en meter fri passasje ved siden av hver garasje, og at baksiden av garasjene ryddes.

5c Veivedlikeholdet/asfaltering langs veien, inn mot Sundmoen 40/42 bør pures på.

Vedtak:

Styret følger opp dette overfor utbygger av boligfeltet som kommer «Sundmoen-Terrasse», og overfor Os kommune.

"Sundmoenbrinken"

Aida Sarajlic
Ragnhild Ryen

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 3430 - OS
 Gårdsnummer: 113
 Bruksnummer: 105

Utskriftsdato/klokkeslett: 27.01.2025 kl. 10:44
 Produsert av: Hege Narbuvoll - 3430 OS
 Attestert av: Os kommune

Orientering om matrikkelbrev

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedsregistrering» (matrikkelova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkelovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
 Bruksnavn:
 Etableringsdato: 19.02.2018
 Skyld: 0
 Er tinglyst: Ja
 Har festegrunner: Nei
 Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 113 / 105	841,3 m2	
Matrikkelenheten har andel (1 / 8) i realsameie: 113 / 62	1 947 m2	Det vises til eget matrikkelbrev for realsameiet

Eierforhold**Tinglyste eierforhold**

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		943464723	OS KOMMUNE		Rytrøa 14 2550 OS I ØSTERDALEN	1 / 1

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6931637	615355		841,3 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Nettadresse (URL)	Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring			01.01.2020				Tinglyst		01.01.2020	smatmynd		01.01.2020
Omnummerering							Omnummerert til:	3430 - 113/105				
							Omnummerert fra:	0441 - 113/105				

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing		Matrikkelføring	
			Endret dato		Signatur	Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	19.02.2018	Tinglyst	19.02.2018		oisan	19.02.2018
Oppmålingsforretning	17/1202					
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring		
		Avgiver	0441 - 113/62	-808,4		
		Mottaker	0441 - 113/105	808,4		
		Berørt	0441 - 113/23	0		
		Berørt	0441 - 169/16	0		
Trinn i fullføring av ikke fullført oppmålingsforretning	22.06.2018				oisan	22.06.2018
Oppmålingsforretning	17/1202					
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring		
		Avgiver	0441 - 113/62	-841,3		
		Mottaker	0441 - 113/105	841,3		
		Berørt	0441 - 113/23	0		
		Berørt	0441 - 113/36	0		
		Berørt	0441 - 113/85	0		
		Berørt	0441 - 113/106	0		
		Berørt	0441 - 113/116	0		
		Berørt	0441 - 169/16	0		

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing		Matrikkelføring	
			Endret dato		Signatur	Dato

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing		Matrikkelføring	
			Endret dato		Signatur	Dato
Trinn i fullføring av ikke fullført oppmålingsforretning	22.06.2018				oisan	22.06.2018
Oppmålingsforretning	17/1202					
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring		
		Avgiver	0441 - 113/62	-466,1		
		Mottaker	0441 - 113/107	466,1		
		Berørt	0441 - 113/23	0		
		Berørt	0441 - 113/105	0		
		Berørt	0441 - 113/106	0		
		Berørt	0441 - 113/108	0		
		Berørt	0441 - 169/16	0		
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	19.02.2018	Tinglyst	19.02.2018		oisan	19.02.2018
Oppmålingsforretning	17/1202					
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring		
		Avgiver	0441 - 113/62	-607,9		
		Mottaker	0441 - 113/106	608		
		Berørt	0441 - 113/23	0		
		Berørt	0441 - 113/105	0		
		Berørt	0441 - 169/16	0		
Trinn i fullføring av ikke fullført oppmålingsforretning	22.06.2018				oisan	22.06.2018
Oppmålingsforretning	17/1202					
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring		
		Avgiver	0441 - 113/62	-640,5		
		Mottaker	0441 - 113/106	640,5		
		Berørt	0441 - 113/23	0		
		Berørt	0441 - 113/85	0		
		Berørt	0441 - 113/105	0		
		Berørt	0441 - 113/107	0		
		Berørt	0441 - 114/475	0		
		Berørt	0441 - 169/16	0		

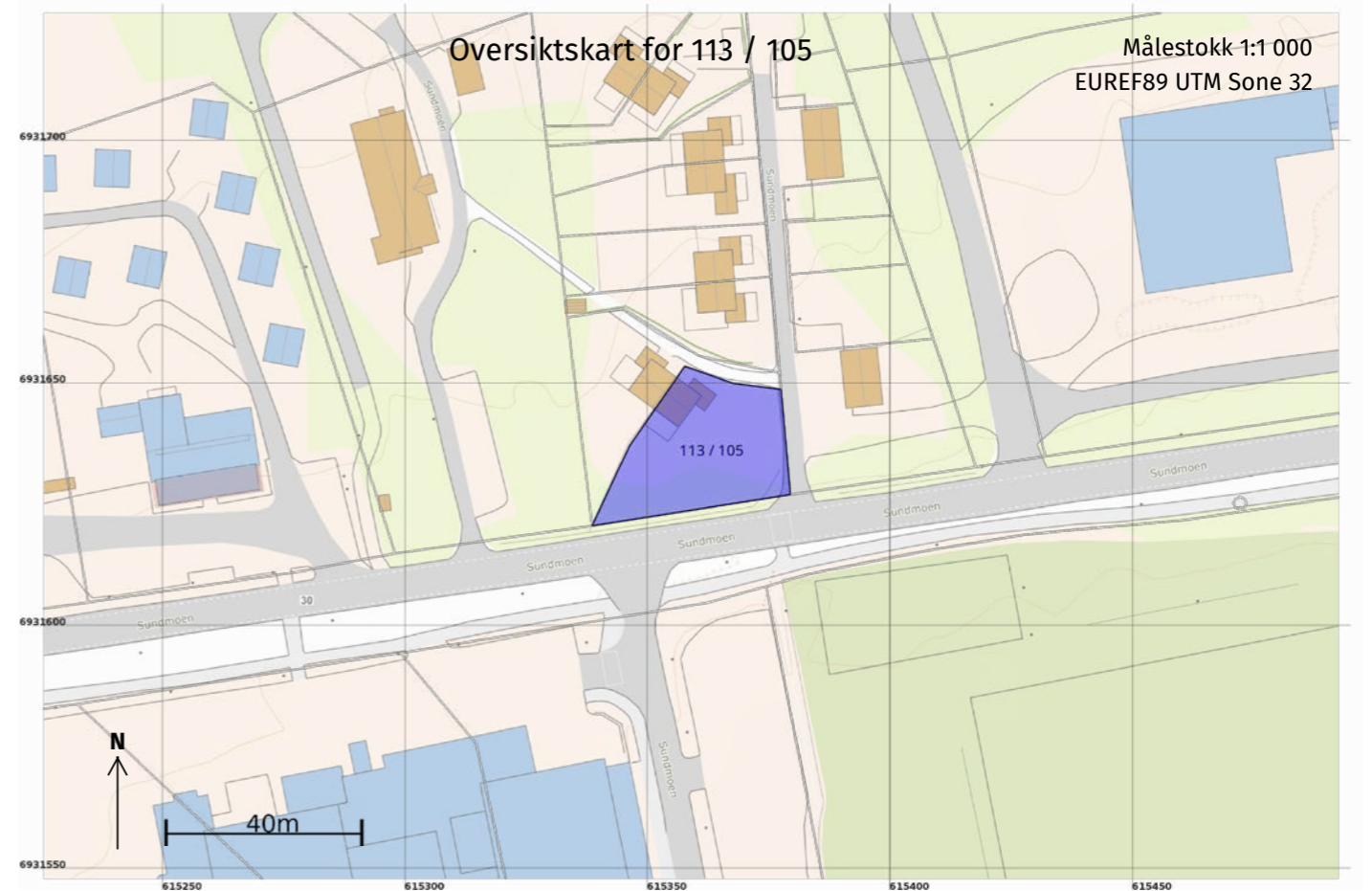
Adresser						
Adresstype	Adressenavn	Adressekode	Adressenr	Kretser	Atkomstpunkt	
Adresstilleggsnavn	Kildekode	Koord.syst.	Nord	Øst	Nei	
Vegadresse	Sundmoen	1022	28	Grunnkrets: 0107 Os		
			EUREF89 UTM Sone 32	Stemmekrets: 1 Os		
		6931647	615356	Kirkesokn: 03050401 Os		
				Postnr.område: 2550 OS I ØSTERDALEN		
				Tettsted: 1221 Os		

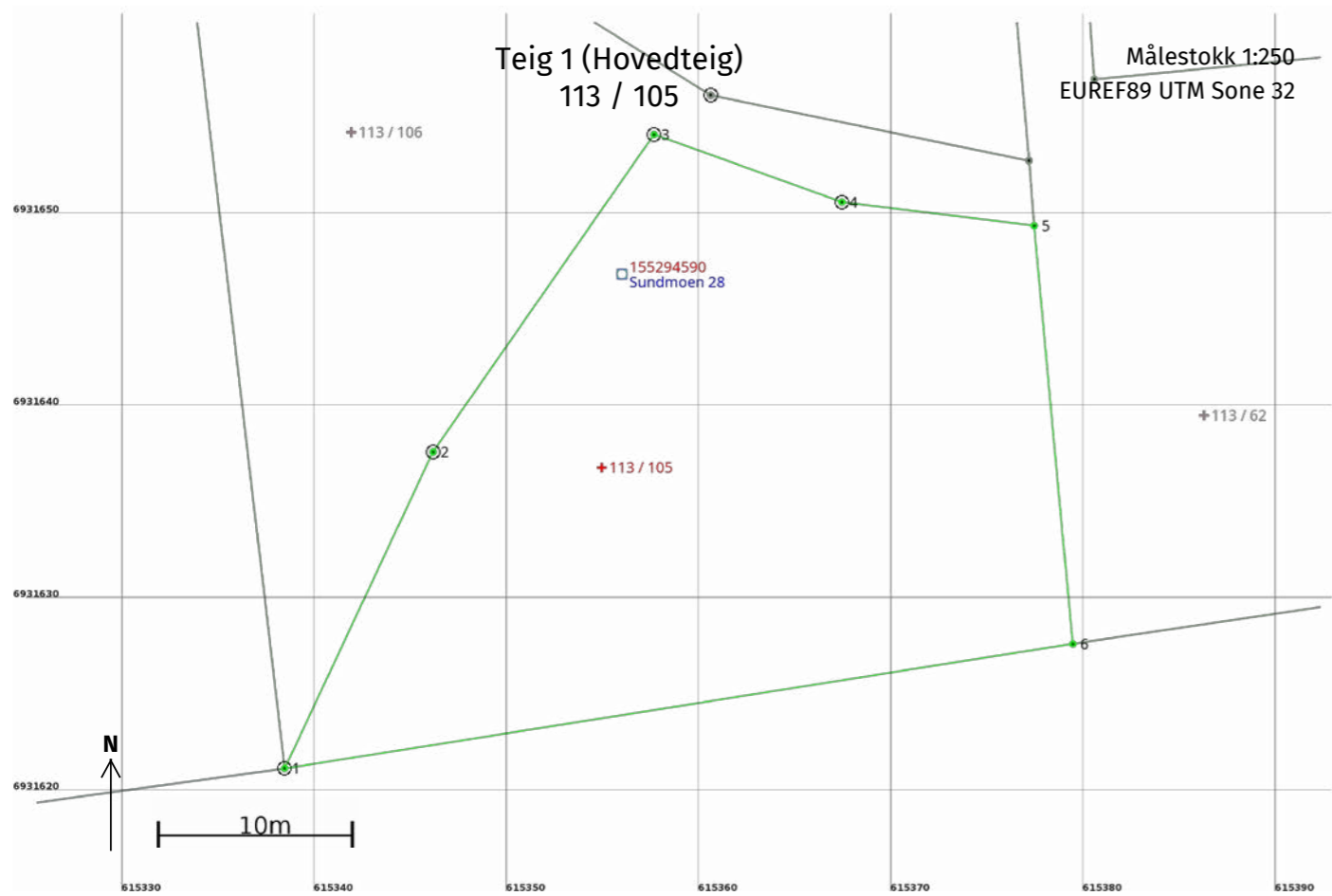
Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten							
Byggsnr:	155 294 590		Bebygd areal:	45	Ant. boliger:	1	Datoer
Løpenr:			Bruksareal bolig:	116	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettningstillatelse:
	Nord: 6931647	Øst: 615356	Bruksareal totalt:	116	Avløp:		Tatt i bruk: 01.01.1961
Bygningsendingskode:			Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype:	Tomannsbolig, vertikaldelt		Bruttoareal annet:	0	Ferdigattest:		
Næringsgruppe:	Bolig		Bruttoareal totalt:	0			
Bygningsstatus:	Tatt i bruk		Alternativt areal:	10			
Energikilder:			Alternativt areal 2:	0			
Oppvarming:							

Etasjer									
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	0	40	0	40	0	0	0	0	0
H01	1	40	0	40	0	0	0	10	0
K01	0	36	0	36	0	0	0	0	0

Bruksenheter									
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet	
1022 Sundmoen 28	H0101	Bolig	116	0		0	0	113/105	

Kontaktpersoner				
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiitakshaver	965094768	Sundmoen Borettslag		v/Vekstra Os Regnskap AS Søstergata 9 2550 OS I ØSTERDALEN





27.01.2025 10:44

Matrikkelbrev for 3430 - 113 / 105

Side 7 av 8

Areal og koordinater

Areal: 841,3 Arealmerknad:
 Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6931637 Øst: 615355

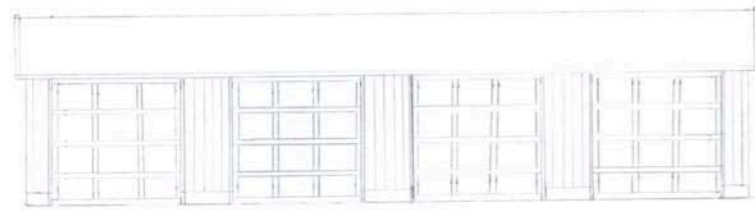
Grensepunkt / Grenselinje		Ytre avgrensing				
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm) Radius
1	6931621,34	615338,46	Jord 18,15	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10
2	6931637,77	615346,18	Jord 20,09	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10
3	6931654,26	615357,66	Jord 10,38	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10
4	6931650,75	615367,43	Jord 10,07	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10
5	6931649,52	615377,42	Jord 21,81	Asfaltspiker	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10
6	6931627,80	615379,43	Jord 41,48	Asfaltspiker	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10

27.01.2025 10:44

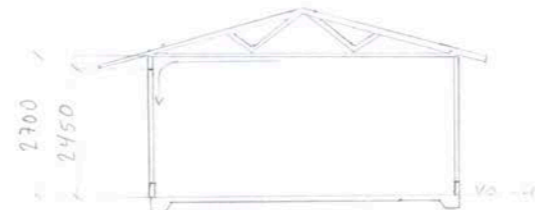
Matrikkelbrev for 3430 - 113 / 105

Side 8 av 8

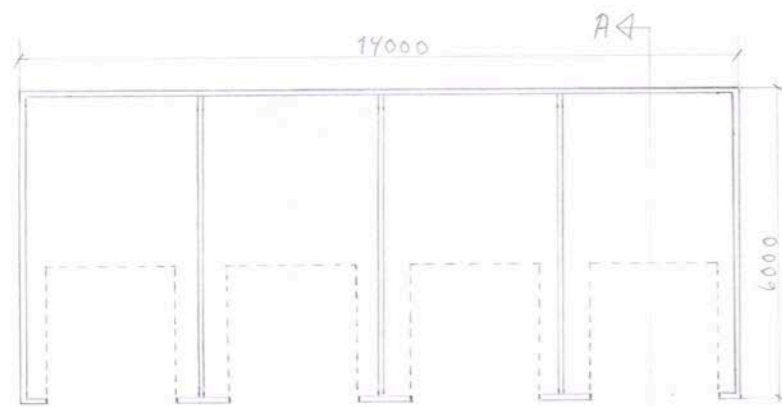
Vedlegg 5



MOT VEST



SNITT A-A

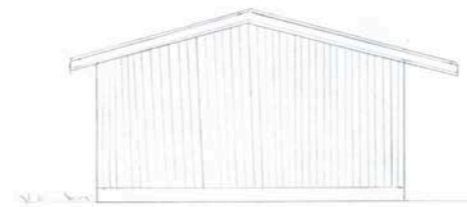


A ←

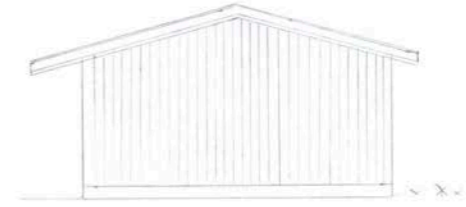
SUNDMOEN BORETTSLAG
GARASJE
PLAN, SNITT, FASADE
MÅL 1:100

OS 09.06.98 Einar Korten

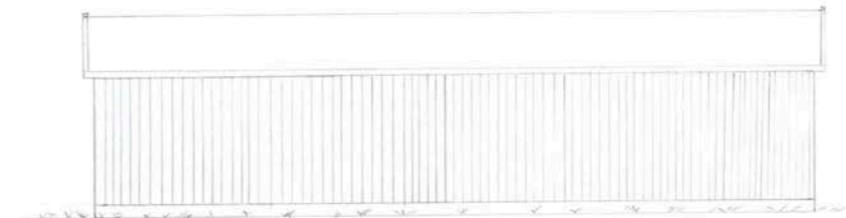
Vedlegg 6



MOT NORD



MOT SØR



MOT ØST

SUNDMOEN BORETTSLAG
GARASJE
FASADER
MÅL 1:100

OS 09.06.98 Einar Korten

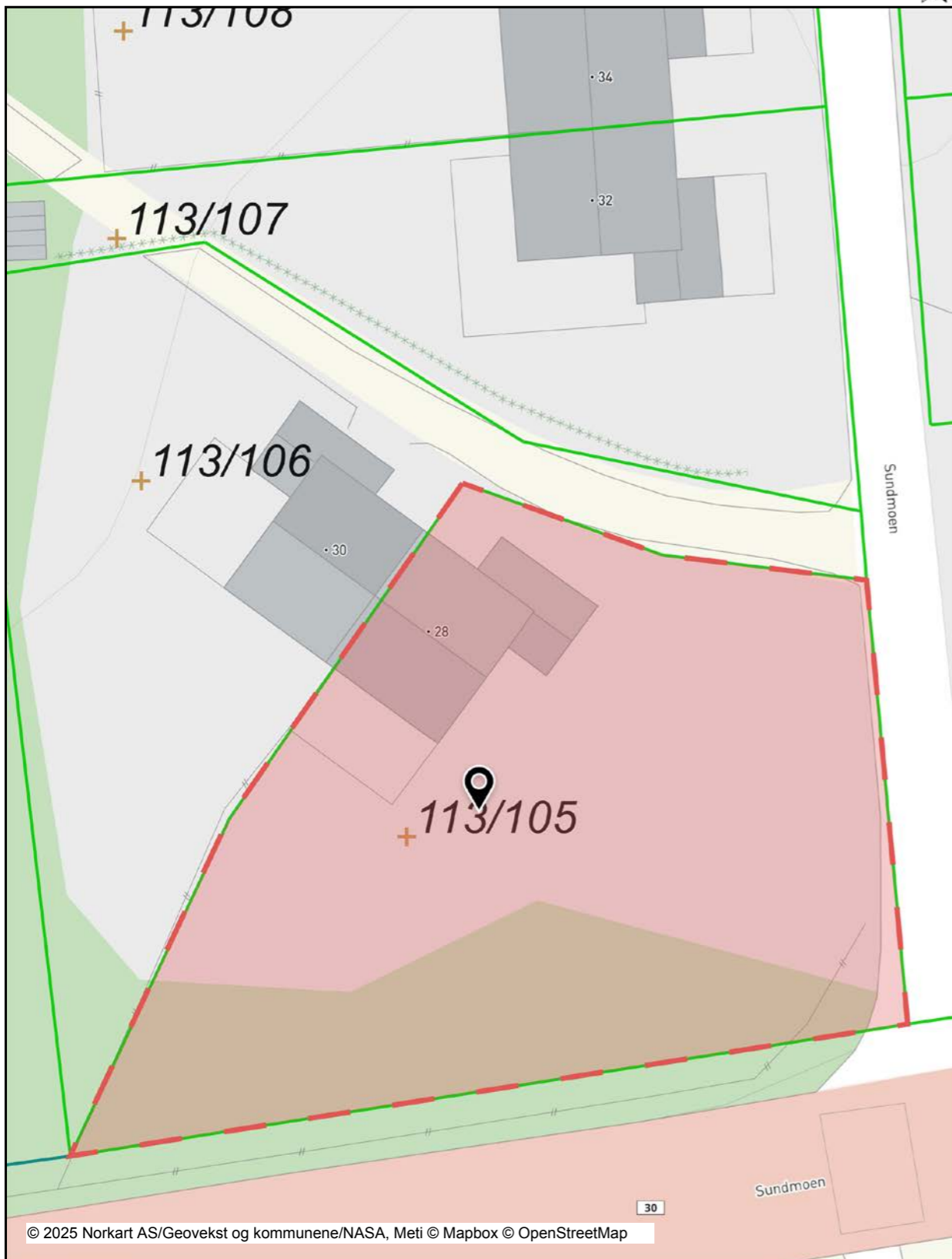


113/105

Dato: 27.01.2025

Målestokk: 1:250

Koordinatsystem: UTM 32N



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

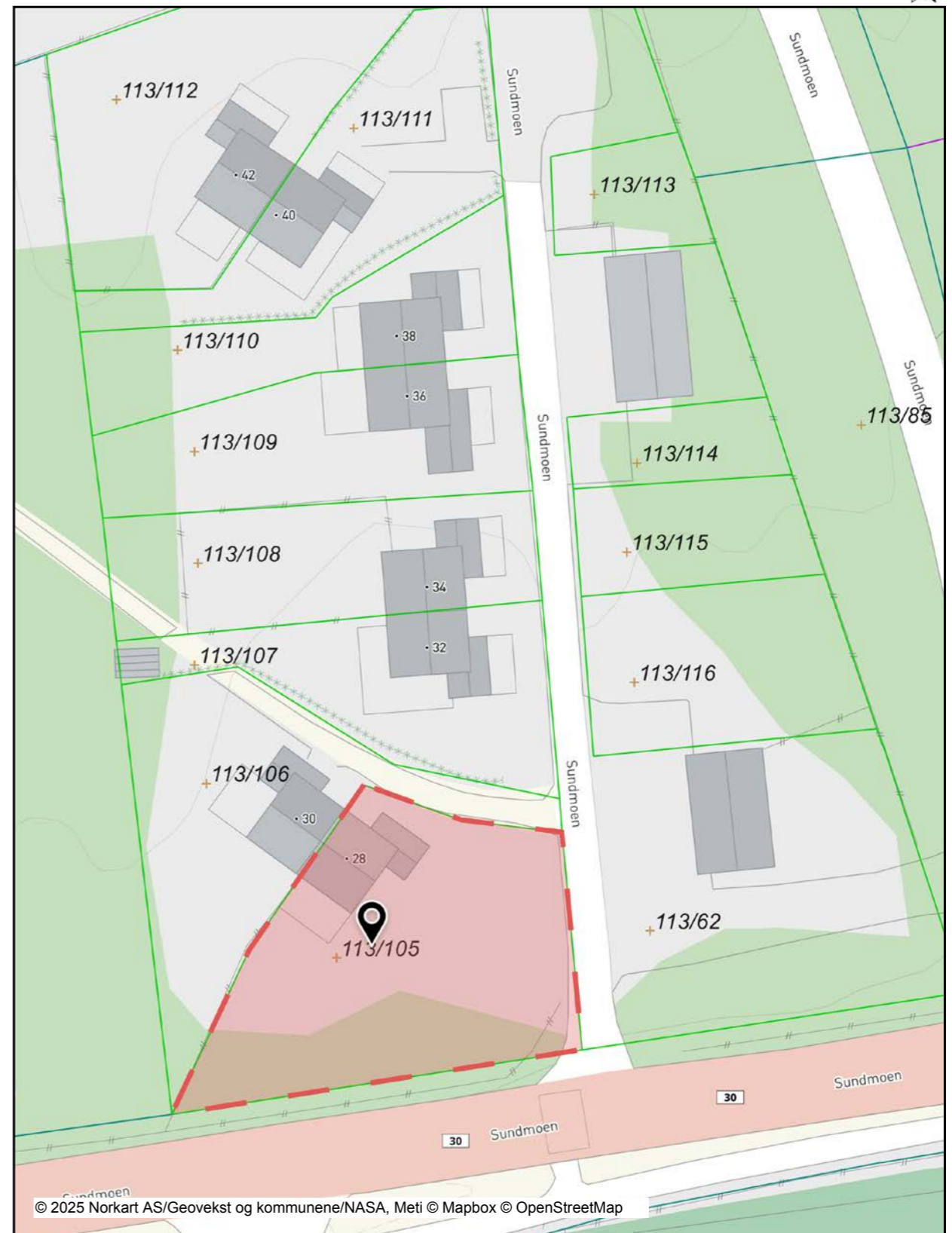


113/105

Dato: 27.01.2025

Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 32N



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

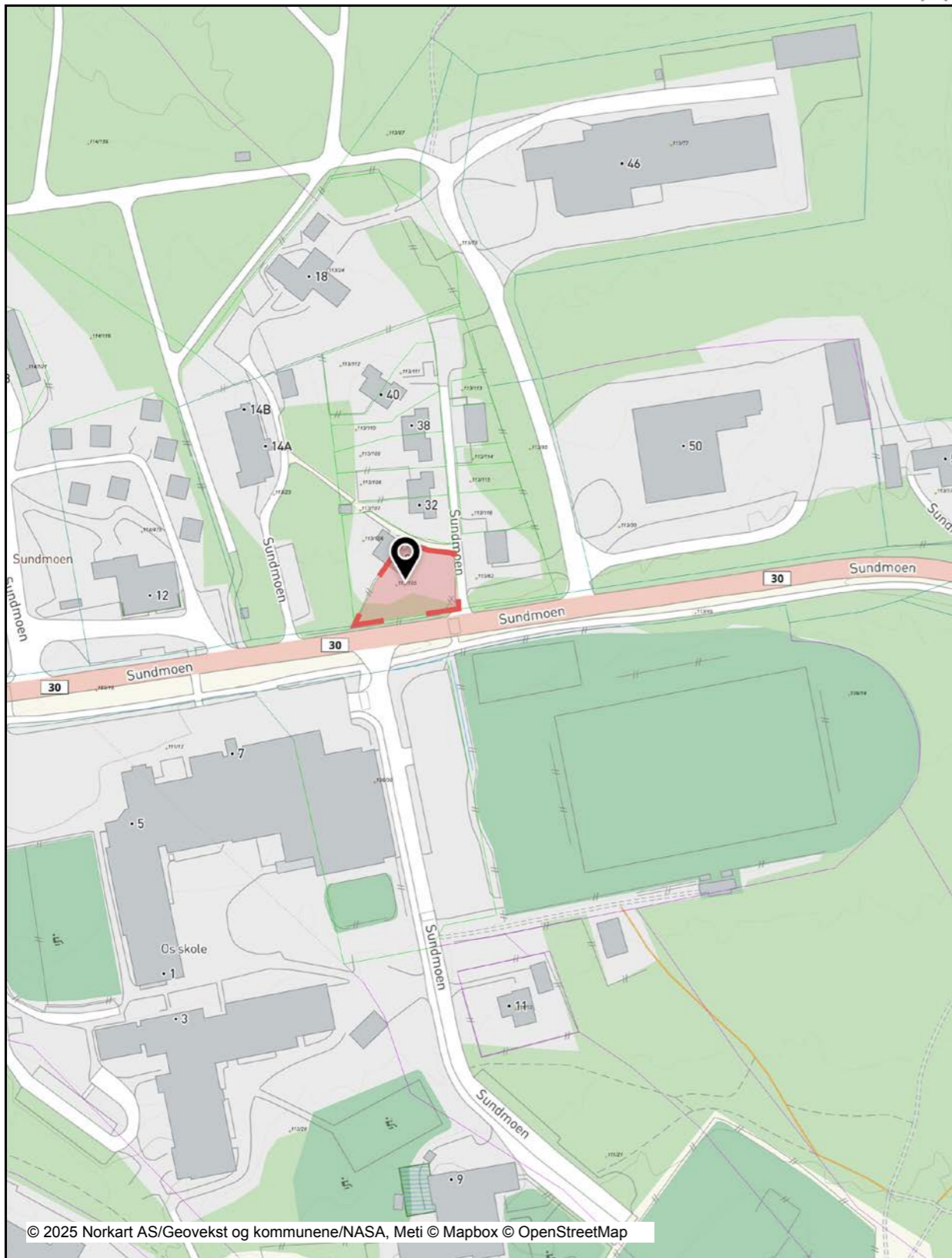


113/105

Dato: 27.01.2025

Målestokk: 1:2000

Koordinatsystem: UTM 32N



© 2025 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

Sundmoen 28 - Nabolaget Os - vurdert av 12 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Trønderbilene	1 min	🚶
Linje 182, 896, 997	0.1 km	
Os stasjon	11 min	🚶
Linje R60	0.8 km	
Røros lufthavn	17 min	✈️

Skoler

Os skole (1-10 kl.)	2 min	🚶
143 elever, 13 klasser	0.2 km	
Nord-Østerdal vgs - Tynset	38 min	🚶
540 elever	42.6 km	

Ladepunkt for el-bil

NØK - Trollkroa. Os i Østerdalen	2 min	🚶
----------------------------------	-------	---



Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

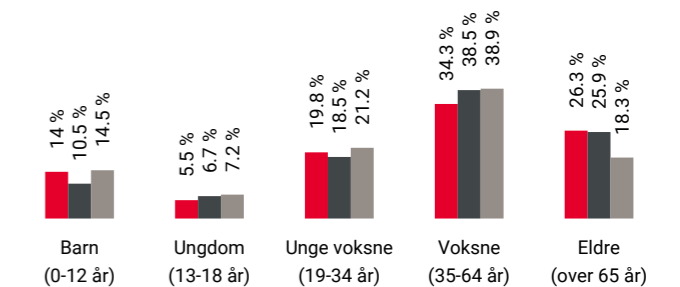


Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100



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)	3 min	🚶
11 barn	0.2 km	
Os barnehage (0-5 år)	4 min	🚶
70 barn	0.3 km	



Dagligvare

Spar Os	12 min	🚶
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	0.9 km	
Joker Dalsbygda	10 min	🚶
Post i butikk	8.9 km	




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

Primære transportmidler







-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

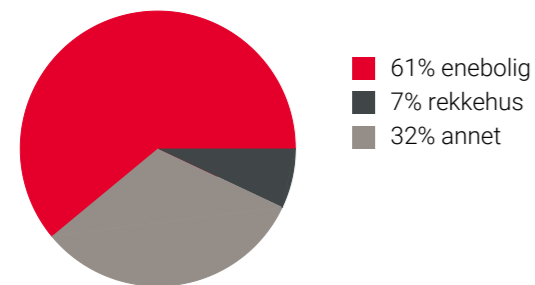
 Trafikk
Lite trafikk 93/100

 Gateparkering
Lett 88/100




Sport

-  Os skole 2 min 
Aktivitetshall, ballspill 0.2 km
-  Storegga idrettspark 3 min 
Ballspill 0.2 km
-  Røros Gym 12 min 

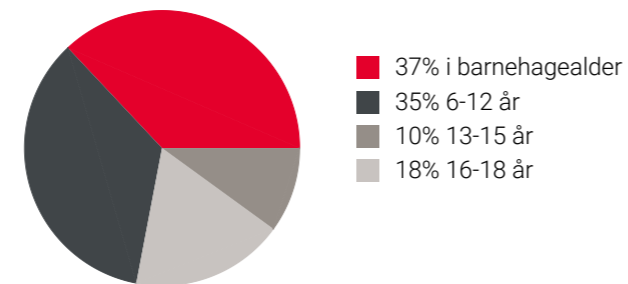
Boligmasse



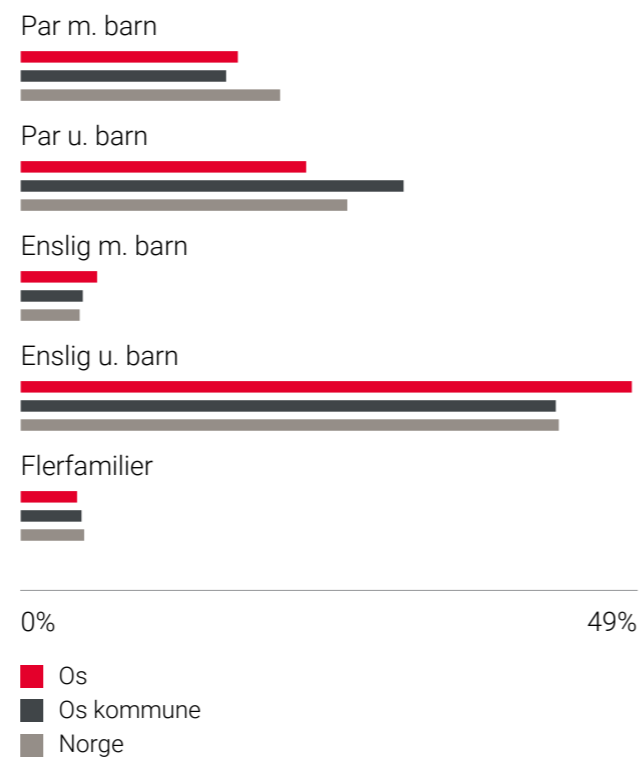
Varer/Tjenester

-  Domus Røros Kjøpesenter 14 min 
-  Apotek 1 Røros 13 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

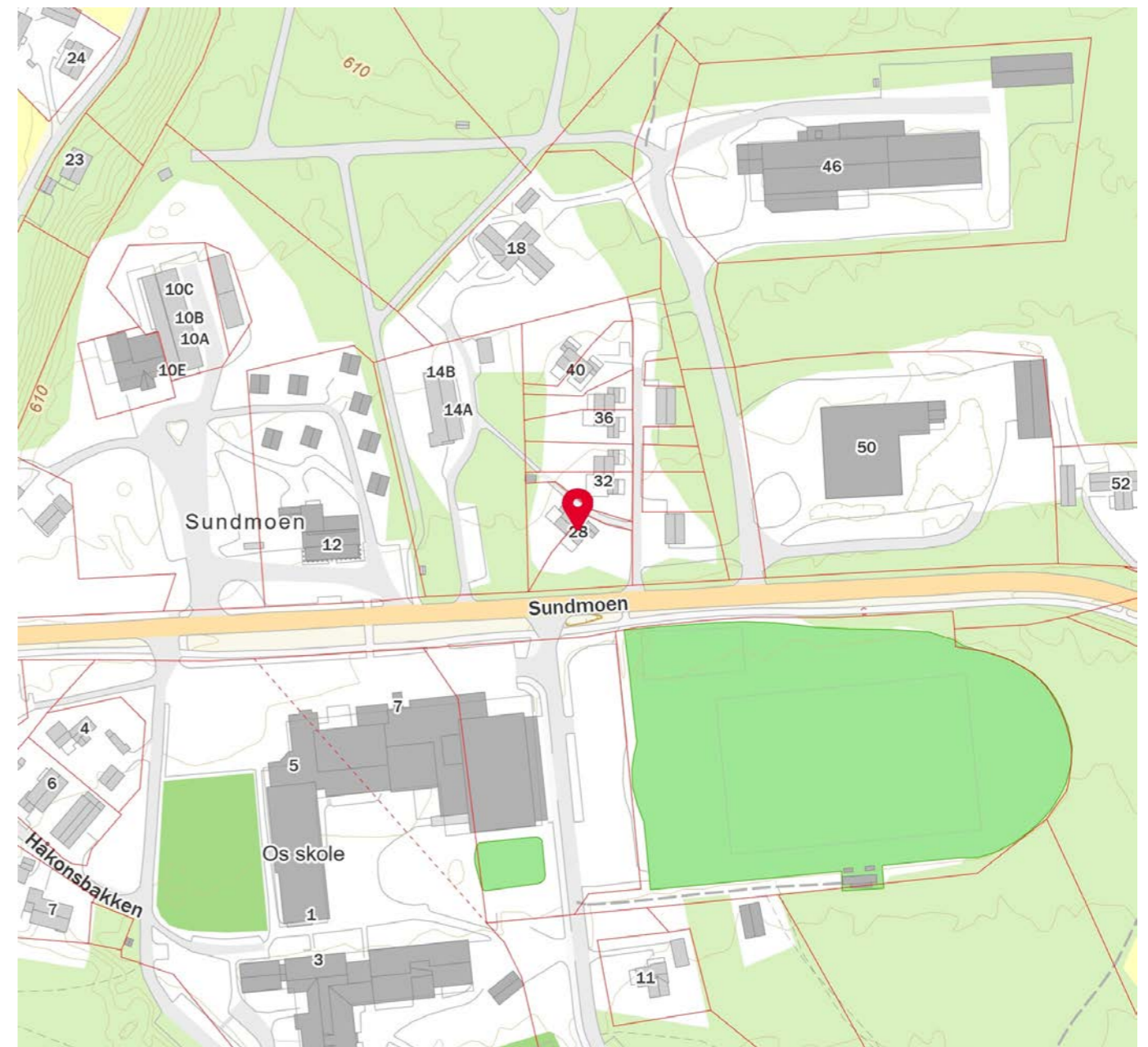
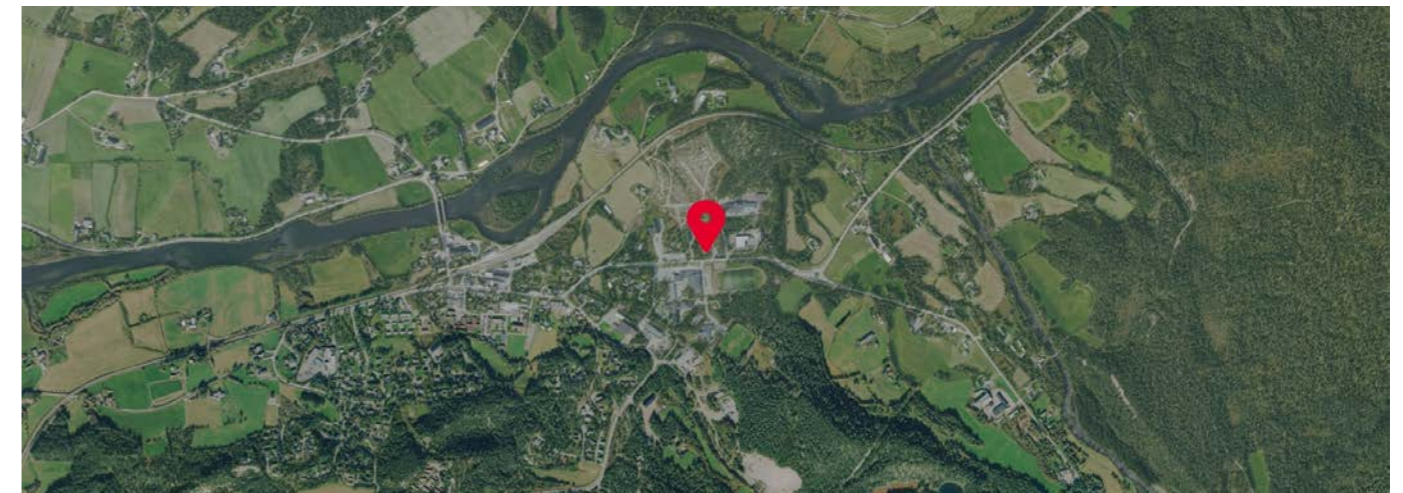


Familiesammensetning



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 eignedom (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-antennor 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 risikoopplysninger 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 eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

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

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgssoppgave 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: Sundmoen 28
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 salgssoppgaven

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 salgssoppgave 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