

Søstergata 20, 2550 OS I ØSTERDALEN

**Arkitekttegnet, solid bygget,
romslig og godt vedlikeholdt bolig
med sentral beliggenhet i Os
sentrum.**



aktiv.



Daglig Leder/Eiendomsmegler

Tommy Nyrud

Mobil 984 05 032
E-post tommy.nyrud@aktiv.no

Aktiv i Fjellregionen
Kjerkgata 3, 7361 Røros

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 190 000,-
Omkostn.: Kr 56 100,-
Total ink omk.: Kr 2 246 100,-
Selger: Torgun Brean

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1965
BRA-i/BRA Total 265/280 kvm
Tomtstr.: 1089 m²
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 114, bnr. 15
Oppdragsnr.: 1705250017

Arkitekttegnet, solid bygget, romslig og godt vedlikeholdt bolig med sentral beliggenhet i Os

Velkommen til Søstergata 20.

Arkitekttegnet og godt vedlikeholdt bolig med sentral beliggenhet i Os sentrum ca 13 min fra Røros. Kort vei til skole, barnehage, bibliotek, Røros Alpinsenter Hummelfjell, TOS Arena, svømme- og idrettshall,, treningssenter, butikk, legesenter og fine turområder.

Boligen ble oppført i 1965 og fremstår som velholdt med flere klassiske detaljer og løsninger. Boligen er romslig, hele 280 kvm BRA. Lavt strømforbruk (varmepumpe i stua og peisovn).

Boligen inneholder følgende:
Kjelleretasje: Gang (2 stk), bad, stue, badstue, kjellerrom (2 stk) og boder (3 stk).
1. etasje: Vindfang (2 stk), gang, toalettrom, bad, soverom, kjøkken, vaskerom, stue, garasje og bod.
2. etasje: Gang, soverom (3 stk) og toalettrom.

Velkommen til en trivelig visning!



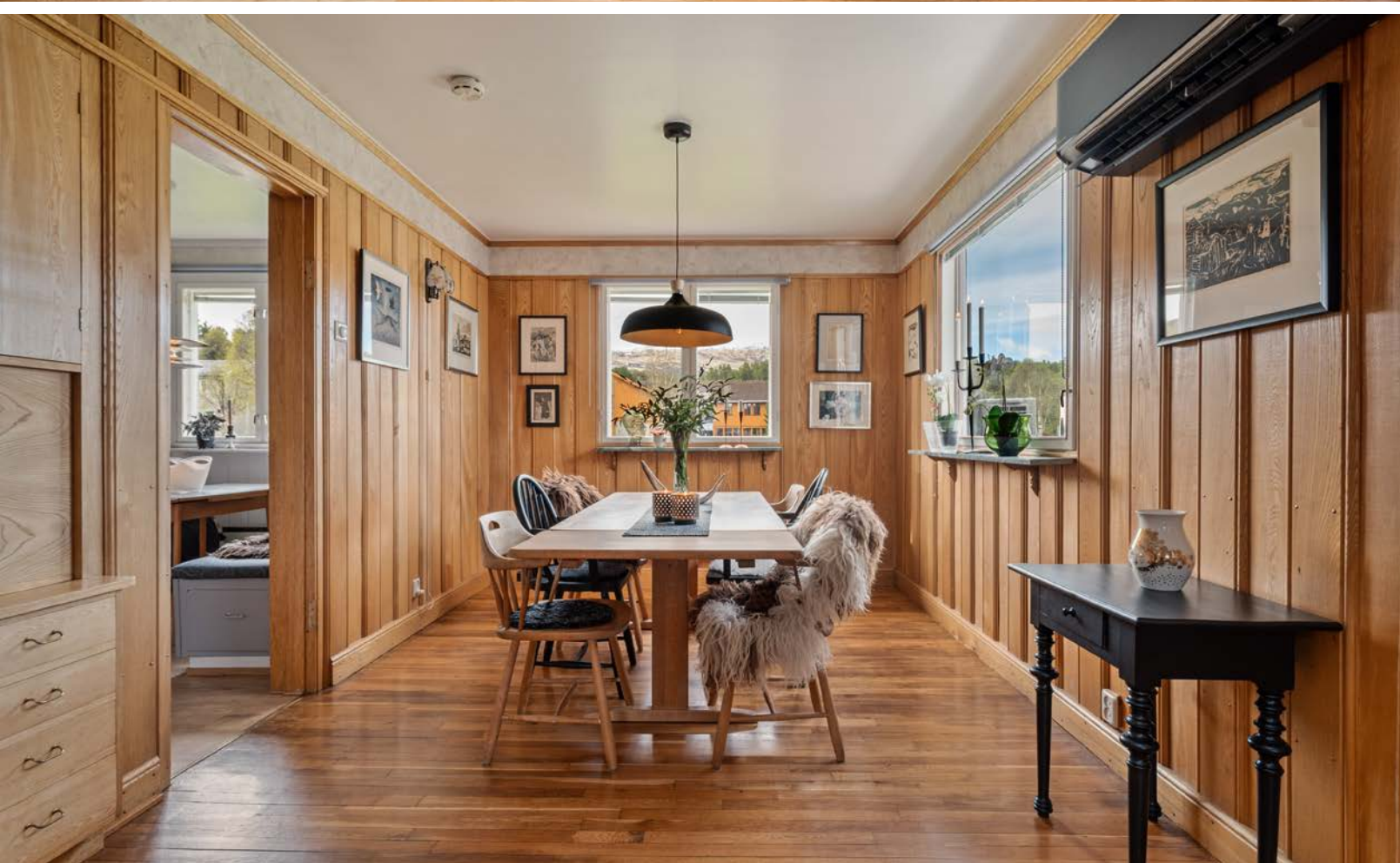
Innhold

Velkommen2
Om eiendommen22
Egenerklæring30
Planskisser.....35
Tilstandsrapport38
Nabolagsprofil.....63
Diverse kart66
Reguleringsplan68
Forbrukerinformasjon80
Budskjema81











Bad i 1. etasje.









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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 265 m²
BRA - e: 15 m²
BRA totalt: 280 m²

For nærmere opplysninger, fordeling pr. etasje etc. se tilstandsrapporten.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1089 m²

Beliggenhet

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

Adkomst

Eiendommen har direkte adkomst fra Søstergata.

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

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av sentrum- og boligbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Ole Gunnar Bye

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

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

Innhold

Primærom:
Kjeller: 2 ganger, stue, bad, badstu, toalett og fem boder.
1. etasje: Vindfang, toalett, bad, soverom, 2 ganger, stue, kjøkken, trapperom, vaskerom, bod og garasje.
Loft: Gang, 3 soverom og toalett.

Standard

Forhold som har fått TG3 i tilstandsrapporten:

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

Forhold som har fått TG2 i tilstandsrapporten:

- Drenering
- Vinduer og dører
- Yttervegger
- Renner og nedløp
- Taktekking

- Etasjeskille og gulv på grunn
- Ildsted/skorstein
- Toalettrom: 1. etasje
- Toalettrom: Loft
- Trapp
- Avløpsrør
- Vannledninger

Standard:

Kjeller

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

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

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

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

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

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

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

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

Bod 3: Støpt gulv og pusset overflate på vegger.

Panel i himling.

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

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

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

Toalett: Flis på gulv, og flis og tapet på vegger. Malt overflate i himling. Reflektorovn. Utstyrt med wc, servant og naturlig avtrekk.

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

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

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

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

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

Trapperom: Malt overflate på vegger. Trapp.

Gang 2: Vinylflis på gulv og malt overflate på vegger.

Malt overflate i himling. Kjølerom.

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

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

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

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

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

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

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

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

Lovlighet

- Det er avvik på krav til rømning, daglysforhold eller takhøyde under 2 meter.
- Vindu i 2. etasjen er for små som rømningsvindu. Kjellerstue har ikke rømningsvindu.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Oppstillingsplass på egen tomt, samt garasje.

Energi

Oppvarming

Varmepumpe, vedfyring og elektrisk oppvarming.

Energikarakter

E

Energifarge

Gul

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 190 000

Kommunale avgifter

Kr 14 424

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter for eiendommen består av følgende poster:

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

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

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

Formuesverdi primær

Kr 459 101

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 1 744 584

Formuesverdi sekundær år

2022

Vannavgift

Kr 4 000

Info vannavgift

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 114, bruksnummer 15 i Os kommune.

Offentligrettslig pålegg

Ingen kjente. Eiendommen ble sist feid i juni 2021. Det ble utført tilsyn i 2011. Det var da et avvik. Ildsted var montert for nært brennbart materiale (mot dørlist i kjeller). Avviket er ikke registrert lukket. Nytt tilsyn i 2015 uten annet avvik eller anmerkning. I følge selger er avvik utbedret og Røros kommune har bekreftet at dette skal være lukket og i orden.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3430/114/15:
21.01.1910 - Dokumentnr: 900310 - Utskifting
Bestemmelse om beiterett

21.01.1911 - Dokumentnr: 900300 - Utskifting
Bestemmelse om beiterett

15.12.1870 - Dokumentnr: 900080 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3430 Gnr:114 Bnr:12

10.10.1882 - Dokumentnr: 900058 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3430 Gnr:114 Bnr:17

06.07.1885 - Dokumentnr: 900024 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3430 Gnr:114 Bnr:18

15.07.1924 - Dokumentnr: 900124 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3430 Gnr:114 Bnr:52

01.06.1950 - Dokumentnr: 850 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3430 Gnr:114 Bnr:85

02.06.1951 - Dokumentnr: 831 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3430 Gnr:114 Bnr:90

31.07.1975 - Dokumentnr: 3340 - Registrering av

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

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

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

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

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i et område regulert til bl.a. boligformål. Reguleringsplanen ligger vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

Kommentar bo- og driveplikt
Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon
Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

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

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

avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Overtakelse
Overtakelse etter 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.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 190 000 (Prisantydning)

Omkostninger

54 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

56 100 (Omkostninger totalt)

72 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

74 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 246 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 262 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 264 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 56 100

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

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

fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](#). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Ansvarlig megler

Tommy Nyrud

Daglig Leder/Eiendomsmegler

tommy.nyrud@aktiv.no

Tlf: 984 05 032

Eiendomsmegleren i Fjellregionen AS, Kjerkgata 3 7361 Røros

Salgsoppgavedato

03.06.2025

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Fjellregionen

Oppdragsnr.

1705250017

Selger 1 navn

Torgun Brean

Gateadresse

Søstergata 20

Poststed

OS I ØSTERDALEN

Postnr

2550

Er det dødsbo?

☒ Nei☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

2

Antall måneder

10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Eika

Polise/avtalendr.

6983300

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar
- Nei
- 3
- Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
- ☒ Nei☐ Ja
- 4
- Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
- Svar
- Nei
- 5
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- ☒ Nei☐ Ja
- 6
- Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- ☐ Nei☒ Ja
- Beskrivelse
- Liten lekkasje ved takstativ under kraftig styrtregn. Utbedret.
- 7
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
- ☐ Nei☒ Ja
- Beskrivelse
- For liten avstand til brennbart materiale ved ildsted i kjellerstue. Utbedret.
- 8
- Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- ☒ Nei☐ Ja
- 9
- Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- ☐ Nei☒ Ja
- Beskrivelse
1. Ved legging av nytt gulv kjøkken ble det oppdaget gammelt spor etter gammel vannskade i gulv bak oppvaskbenken. Den ble meldt inn via eierskifteforsikring. Ingen råte i dag. 2. Vepsebol i kneloft høsten 2023, fjernet av Pelias.
- 10
- Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
- ☒ Nei☐ Ja
- 11
- Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Svar
- Nei
- 12
- Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- ☒ Nei☐ Ja
- 13
- Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- ☒ Nei☐ Ja
- 14
- Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
- ☒ Nei☐ Ja
- 15
- Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
- ☒ Nei☐ Ja
- 16
- Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
- Svar
- Nei
- 17
- Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
- ☒ Nei☐ Ja
- 18
- Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
- ☒ Nei☐ Ja
- 19
- Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
- ☒ Nei☐ Ja
- Initialer selger: TB
- 2
- 31

- 20

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

☒ Nei☐ Ja
- 21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei☐ Ja
- 22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei☐ Ja
- 23

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

☒ Nei☐ Ja
- 24

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

☒ Nei☐ Ja

Document reference: 1705250017

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒

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

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1705250017

Initialer selger: TB

4

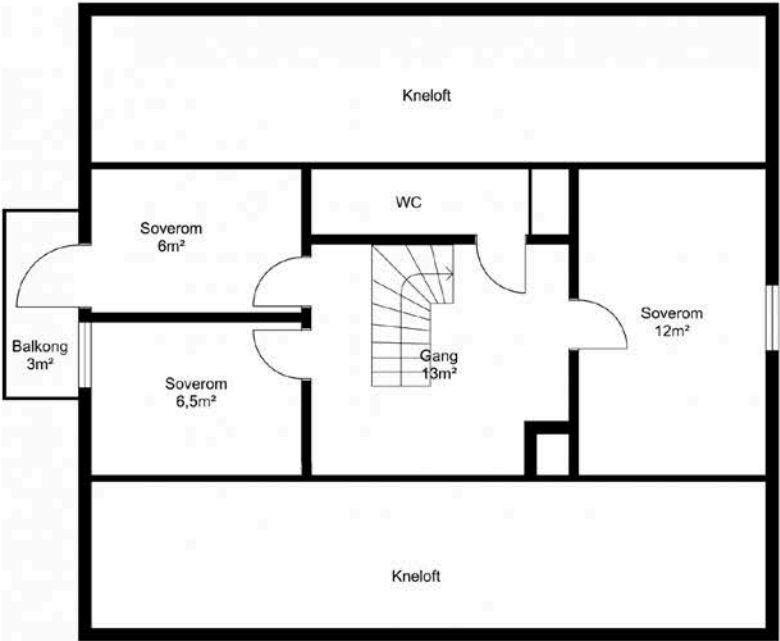
33

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Torgun Brean	7fb07ed95d9bb4e6ecba55 8cf566135c569bba49	24.04.2025 13:18:01 UTC	Signer authenticated by Nets One time code



Søstergata 20

Loft



Document reference: 1705250017

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

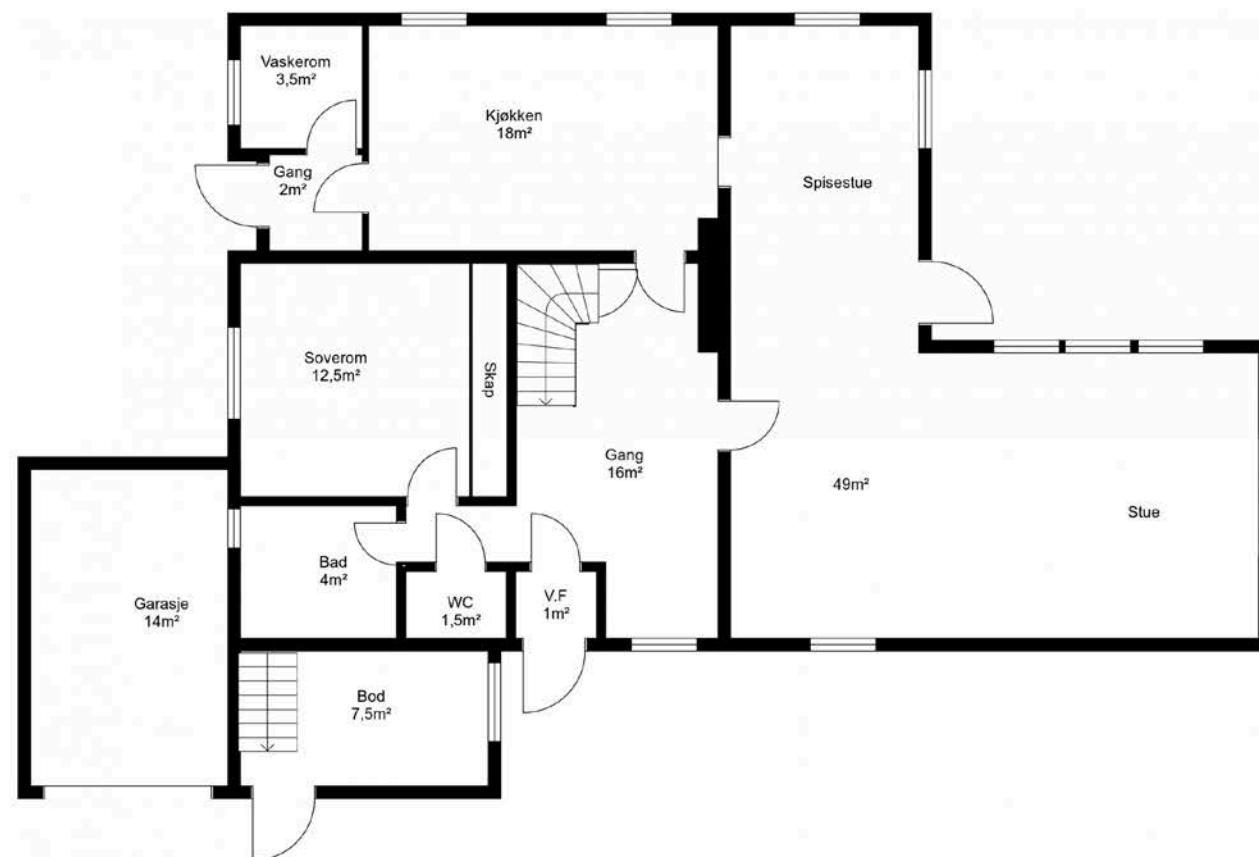
Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

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

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

Søstergata 20

1.Etasje

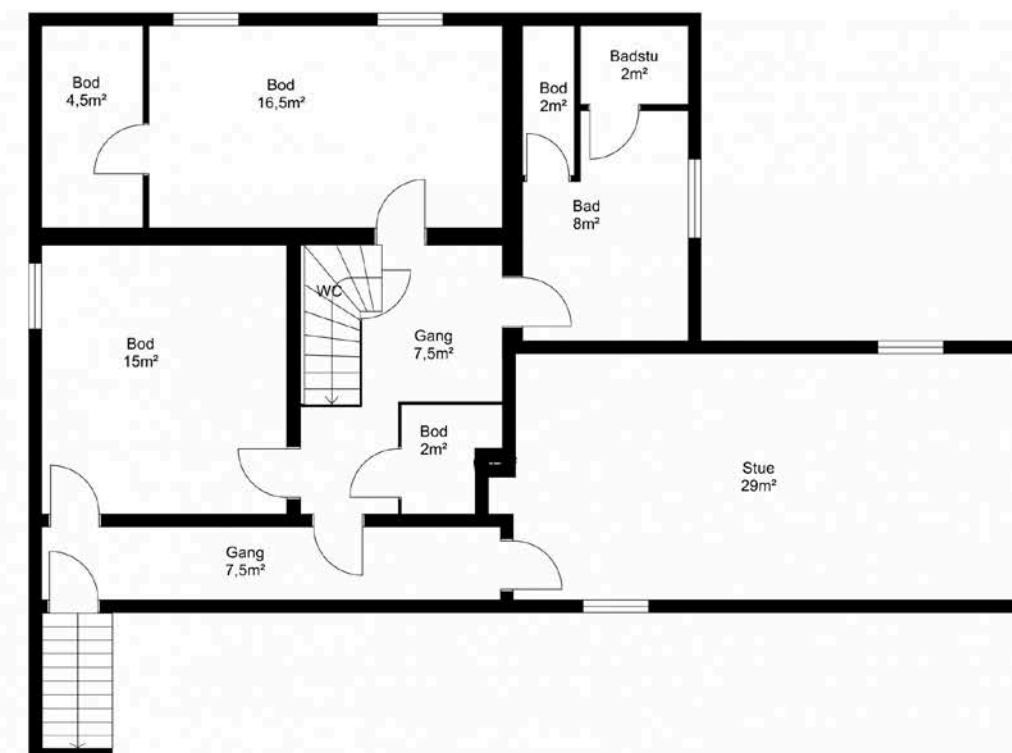


Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

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

Søstergata 20

Kjeller



Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

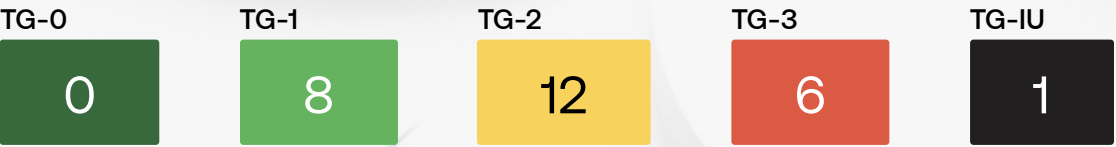
Boenhetens BRA inneholder også areal for innvendige vegger.
Boenhetens BRA vil derfor alltid være større enn summen av arealene på hvert enkelt rom.
Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk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

Søstergata 20 2550 OS I ØSTERDALEN

Tilstandsrapport Eierskifte

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

Takstrappen

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

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

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Rom under terreng

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

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

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket. Takstigen er en stige med bøyle over møne uten forankring ned i konstruksjonen og er ikke en godkjent løsning. Takstige må være innfestet i konstruksjonen. TG3 er satt med bakgrunn i nevnte avvik.

Anbefalte tiltak

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

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Toalettrom: Kjeller

Oppsummering

TG3 er satt pga. rommet mangler ventilering.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering

Utbedringskostnader: Under 10 000

Våtrom: Bad 1.etasje.

Oppsummering

Det er utført søk med fuktindikator i overflater i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt. Det er ikke påvist tettesjikt på badet, sluket er et eldre soli sluk. Det er hull i gulv gjennom kontruksjonen etter fjerning av bide. TG3 er satt pga. badet fremstår med behov for oppgraderinger i henhold til dagens krav for våtrom.

Våtrom: vasker 1.etasje.

Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres.

Utbedringskostnader: 150 000 – 300 000

Oppsummering

Det er utført søk med fuktindikator i overflater i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt.
Det er ikke påvist tettesjikt på rommet, sluket er et eldre soli sluk.
TG3 er satt pga. badet fremstår med behov for oppgraderinger i henhold til dagens krav for våtrom.

Anbefalte tiltak

Vaskerommet må totalrenoveres.

Utbedringskostnader: 150 000 – 300 000

Våtrom: Bad kjeller

Oppsummering

Det er utført søk med fuktindikator i overflater i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt.
Det er ikke påvist tettesjikt på badet, sluket er et eldre soli sluk. Det er gjennomføringer i gulv som ikke er tette.
TG3 er satt pga. badet fremstår med behov for oppgraderinger i henhold til dagens krav for våtrom.

Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres.

Utbedringskostnader: 150 000 – 300 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

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

Vinduer og dører

Oppsummering

Karmer er værslitte.
Kittfalsler (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og stedvis løst.
Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.
Pga. alder har vinduer og dører usikker gjenværende brukstid.
På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon.
TG2 er satt med bakgrunn i nevnte avvik.

Yttervegger

Renner og nedløp

Taktekking

Etasjeskille og gulv på grunn

Ildsted/Skorstein

Anbefalte tiltak

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

Oppsummering

Det registreres manglende/dårlig lufting bak kledningen. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørring av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering.
Det registreres værslitt/oppsprukket trekledning.
TG2 er satt pga. nevnte avvik.

Anbefalte tiltak

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Oppsummering

Det registreres nedbøy/skjevheter i takrenner.
Takrenner og nedløp har oversteget halvparten av forventet brukstid og har usikker gjenværende brukstid.
TG2 er satt med bakgrunn i nevnte avvik.

Anbefalte tiltak

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

Oppsummering

Ikke inspisert pga. snø.
Tekkingen og undertaket har nådd en alder som gjør tettheten i tiden som kommer usikker.
TG2 er utelukkende satt med bakgrunn i alder og materiale.

Anbefalte tiltak

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

Oppsummering

Det ble stedvis registrert knirk og retningsavvik. Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.
TG2 er satt med bakgrunn i knirk og retningsavvik.

Anbefalte tiltak

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

Oppsummering

Pipebeslag er ikke kontrollert pga. snø.
Pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.
Det opplyses at i samråd med feier ble det etablert luke på gang i loft for inspeksjon.
TG2 er satt med bakgrunn i alder og usikker gjenværende brukstid.

Anbefalte tiltak

På grunn alder og slitasje må rehabilitering av pipa vurderes.

Toalettrom: 1.etasje

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

Anbefalte tiltak
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering

Toalettrom: loft

Oppsummering
Vegghengt toalett med utenpåliggende sisterne.
TG2 er satt pga. rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.

Anbefalte tiltak
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering

Trapp

Oppsummering
Det mangler håndløper på veggen.
Det er for stor avstand mellom rekkverksspiler (over 10 cm).
TG2 er satt pga. nevnte avvik.

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

Avløpsrør

Oppsummering
Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert.
Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.
TG2 er satt pga. alder og usikker gjenværende brukstid.

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

Vannledninger

Oppsummering
Vannrør er hovedsakelig fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.
Vannrør er uisolerte, og det er fare for kondensering i kalde rom og ved mye bruk.
Utvendige stikkledning i plast og er kontrollert av Os vannverk i 2023, vannledning ble funnet i orden.
TG2 er satt pga. alder og usikker gjenværende brukstid.

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

Bygningsdeler med TG-IU

Takkonstruksjon

Oppsummering
Ikke inspisert pga. snø.

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

Lovlighet

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

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

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
19.11.2024	25.11.2024

Hjemmelshavere

Navn:	Helge Eidem	Tilstede ved inspeksjon:	Ja
Navn:	Torgun Brean	Tilstede ved inspeksjon:	Ja
Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei			

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:

Ole Gunnar Bye

Telefon:

45479696

Firma:

Takst-Forum Trøndelag AS

Epost:

ogb@tft.no

Adresse:

Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal



Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse:	Søstergata 20, 2550 Os i østerdalen				
Kommunenr:	3430	Gårdsnr:	114	Bruksnr:	15
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Festenr:	
Byggeår:	1965 - Opplyst i tidligere tilstandsrapport.				
Boligtype:	Enebolig				
Generell beskrivelse av boligen:					
Enebolig er oppført i to etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med stående tømmermannspanel. Taket er et saltak og er tekket med skiferstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med koblet glass og 2-lags isolerglass.					

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift		
Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:		
Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.
Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.		
Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).		
For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html		
Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.		

Bygning: Enebolig

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

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

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

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ikke kontrollerbart
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-2
Grunnmursplast, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden bygningen er eldre, mangler denne grunnmursplast. Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år. Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn og hulltaking i utforet vegg. Undersøkelsen viser indikasjoner på svikt i dreneringen. Tomten er snødekt og terrengforhold er ikke kontrollert. TG2 er satt med bakgrunn i nevnte avvik.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det er påregnelig med oppgradering av degenereringen. For videre omtale se "rom under terreng"	

6.2 Grunnmur og fundament

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

Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-1
Grunnmuren er utforet og gjennkledd. På bakgrunn av dette vil innvendig grunnmur ikke være synlig, og eventuelle riss/sprekker i grunnmur vil ikke la seg påvise. Grunnmuren er innvendig isolert med trefiber som er pusset, sprekker i grunnmuren lar seg dermed ikke påvise. Det registreres ingen avvik med behov for tiltak på synlige deler av grunnmuren.	

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ukjent
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
Oppsummering av rom under terreng	TG-3
Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt. Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i gang. Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader. Det registreres feil oppbygging av utlektet vegg med bruk av dampsperre i veggen. Dampsperre (plastfolie) er ikke anbefalt i utlektede vegger på grunnmur hvor grunnmuren ligger mer en 50% under bakken pga. at denne hindrer uttørrking. TG3 er satt med bakgrunn i påvist fuktavvik.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufing.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.4 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Trevinduer med 2+1 glass. Vindu med 2-lags isolerglass. Ytterdør i malt utførelse. Heltre ytterdør.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Karmer er værslitte. Kittfalsler (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og stedvis løsnet. Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering. Pga. alder har vinduer og dører usikker gjenværende brukstid. På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon. TG2 er satt med bakgrunn i nevnte avvik.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Jevnlign vedlikehold og utskifting av enkelte dører og vinduer er påregnelig i tiden som kommer.	

6.5 Yttervegger

Type fasade	Bordkledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

Oppsummering av yttervegger	TG-2
Det registreres manglende/dårlig lufting bak kledningen. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørrking av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inn driv av nedbør og kondensering. Det registreres værslitt/oppsprukket trekledning. TG2 er satt pga. nevnte avvik.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.	

6.6 Loft (konstruksjonsoppbygging)

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

6.7 Renner og nedløp

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

6.8 Takkonstruksjon

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

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

6.9 Taktekking

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

6.10 Utstyr på tak

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

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

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

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

6.12 Ildsted/Skorstein

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

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

6.13 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Kjøkkenet fremstår uten vesentlige skader i utsatte soner.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Avtrekk fungerer ved enkel test.	

6.14 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Det er ikke fremlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.	
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1. januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.	

6.15 Toalettrom: Kjeller

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

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Ingen
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-3
TG3 er satt pga. rommet mangler ventilering.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.16 Toalettrom: 1.etasje

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

6.17 Toalettrom: loft

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

6.18 Trapp

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

6.19 Avløpsrør

Type avløpsrør	Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert. Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå. TG2 er satt pga. alder og usikker gjenværende brukstid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.	

6.20 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast, Jern
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Vannrør er hovedsakelig fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå. Vannrør er uisolerte, og det er fare for kondensering i kalde rom og ved mye bruk. Utvendige stikkledning i plast og er kontrollert av Os vannverk i 2023, vannledning ble funnet i orden. TG2 er satt pga. alder og usikker gjenværende brukstid.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

6.21 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja
Oppsummering av elektrisk	TG-1
Det er i tidligere tilstandsrapport opplyst om el-kontroll datert i 2020.	

6.22 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Varmepumpe ved spisestue er fra 2023 ifølge eier. Varmepumpe på stue opplyses å være fra 2019/2020.	
Når var siste service på anlegget?	
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral	TG-1
Ingen avvik registreres.	

6.23 Varmtvannsbereder

Plassering bereder
Bod
Fundament
Plassert på gulv
Årstall
2012
Størrelse
198 liter

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

6.24 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Det registreres ingen tegn til at det ikke er tilfredsstillende ventilering av boligen med dagens bruk.	

6.25 Våtrom: Bad 1.etasje.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Ja
Oppsummering av våtrom	TG-3
Det er utført søk med fuktindikator i overflater i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt. Det er ikke påvist tettesjikt på badet, sluket er et eldre soli sluk. Det er hull i gulv gjennom konstruksjonen etter fjerning av bide. TG3 er satt pga. badet fremstår med behov for oppgraderinger i henhold til dagens krav for våtrom.	
Anbefalte tiltak	
Badet må totalrenoveres.	
Utbedringskostnader	150 000 - 300 000

6.26 Våtrom: vasker 1.etasje.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!	
--	--

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

6.27 Våtrom: Bad kjeller

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

6.28 Kryp kjeller

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

6.29 Støttemur

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

6.30 Balkong, terrasse, platting

TilgjengelighetIkke relevant

6.31 Vannbåren varme

TilgjengelighetIkke relevant

Nabolagsprofil

Søstergata 20 - Nabolaget Os - vurdert av 12 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Os stasjon Linje 182, 896, 897, 997	2 min 0.2 km
Os stasjon Linje R60	3 min 0.2 km
Røros lufthavn	17 min

Skoler

Os skole (1-10 kl.) 145 elever, 15 klasser	6 min 0.6 km
Nord-Østerdal vgs - Tynset 540 elever	35 min 41.6 km

Ladepunkt for el-bil

NØK - Trollkroa. Os i Østerdalen	7 min
----------------------------------	-------



Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

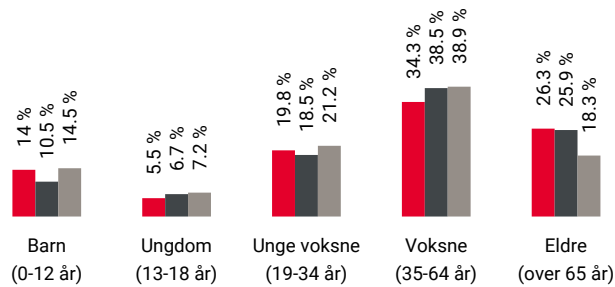


Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100



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) 11 barn	6 min 0.5 km
Os barnehage (0-5 år) 70 barn	9 min 0.8 km

Dagligvare

Spar Os Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	3 min 0.3 km
--	-----------------

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Trafikk

Lite trafikk 93/100



Gateparkering

Lett 88/100

Sport

- 

Sundmoen stadion

Ballspill, fotball, friidrett

6 min

0.5 km
- 

Os skole

Aktivitetshall, ballspill

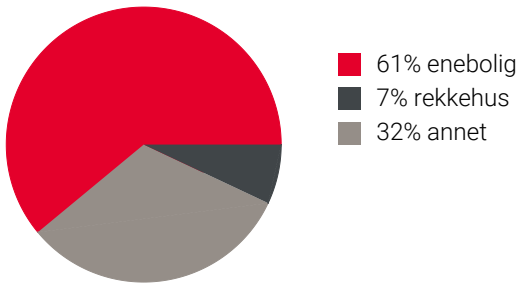
6 min

0.6 km
- 

Rørros Gym

12 min

Boligmasse



Varer/Tjenester

- 

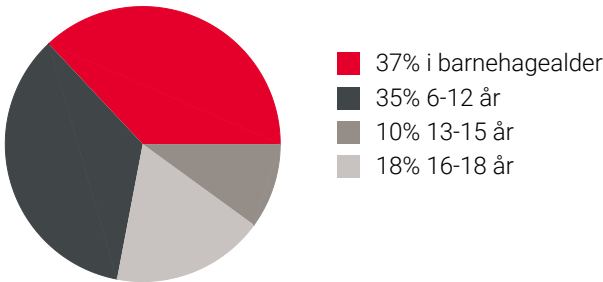
Domus Rørros Kjøpesenter

14 min
- 

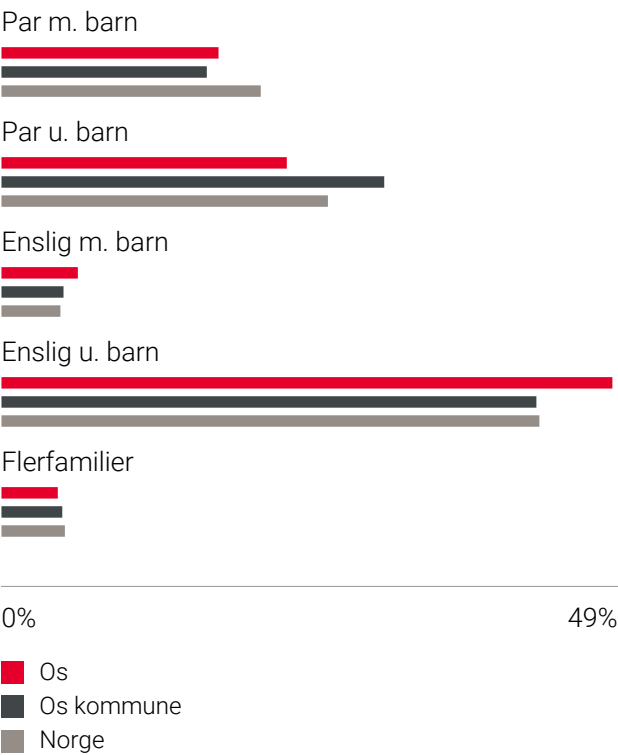
Apotek 1 Rørros

14 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

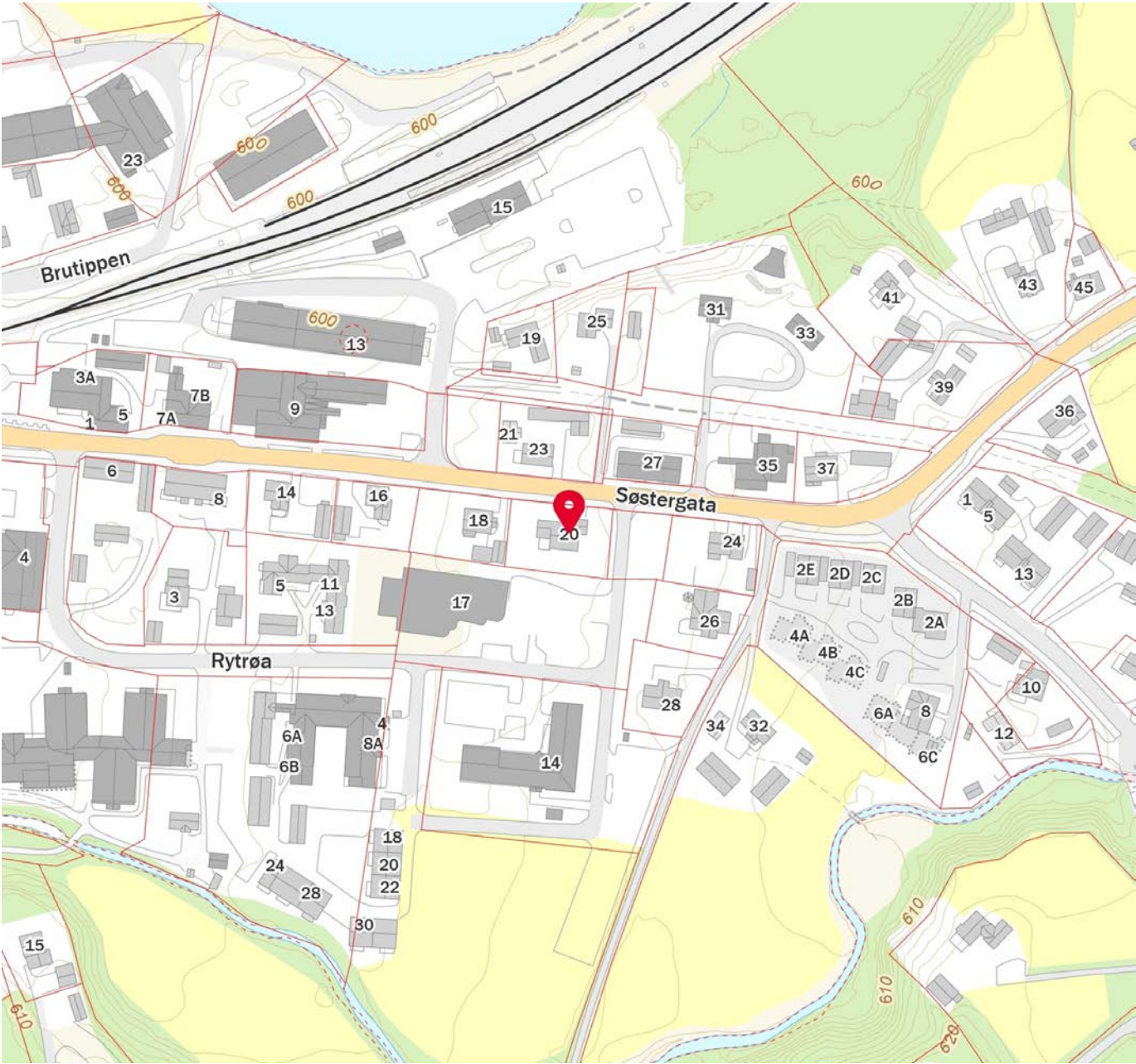
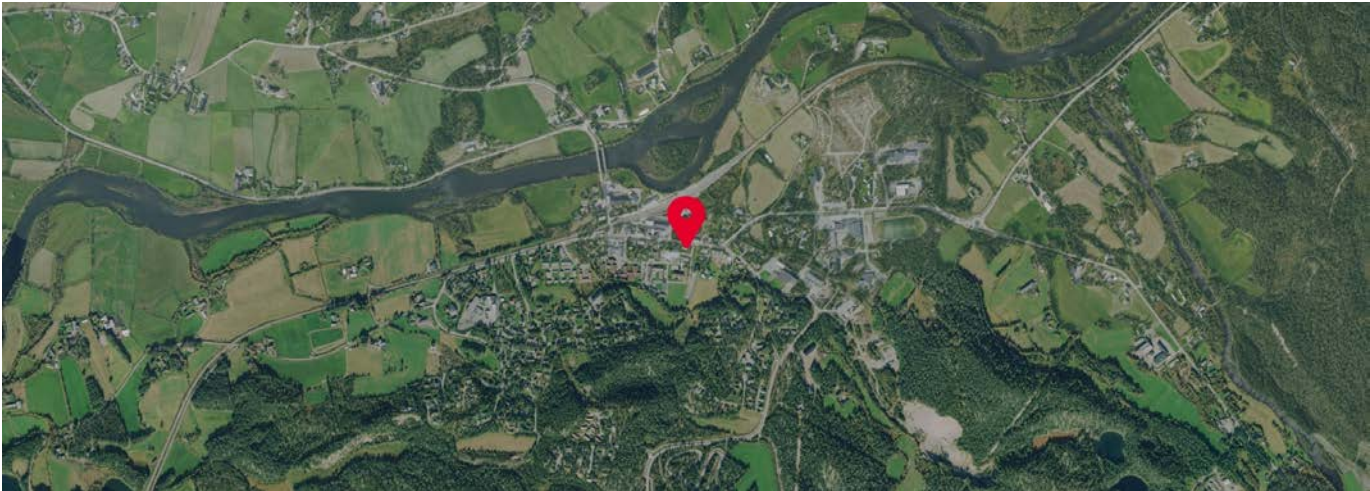


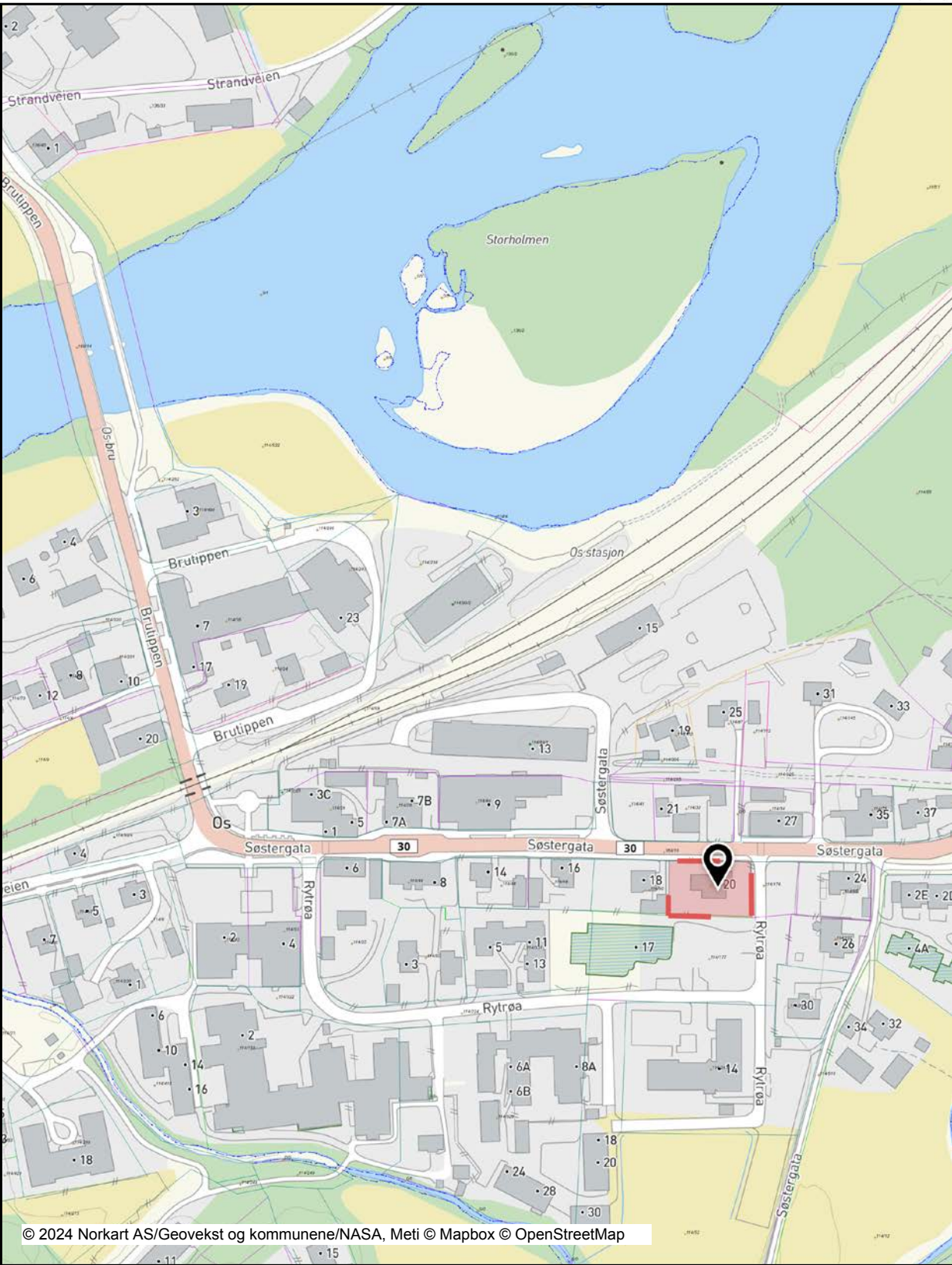
Familiesammensetning



Sivilstand

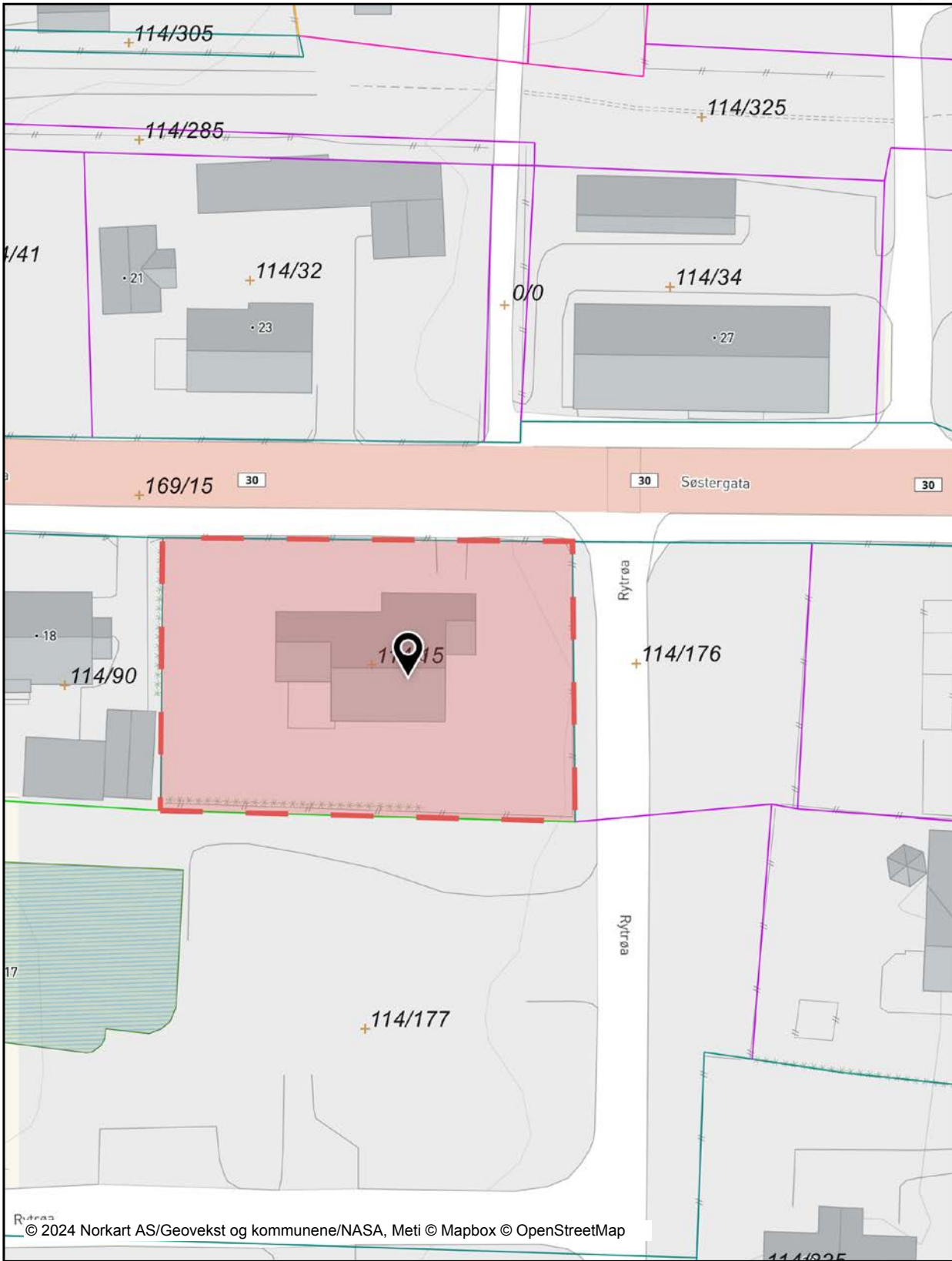
		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%





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

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



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

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

OMRÅDEREGULERINGSPLAN FOR STASJONSBYEN OS.

Reguleringsbestemmelser

PlanID:
Saksnummer: 19/951

1 PLANENS HENSIKT

Hensikten med planen er å avklare ønsket utvikling for Os sentrum kommende år, og legge til rette for at denne utviklingen finner sted. Planen skal gi oppdaterte rammer for arealbruk og utbygging, der ulike interesser er sett i sammenheng og hensynet til helhet er ivaretatt.

2 FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

2.1 Funksjons- og kvalitetskrav (§12-7 nr.4)

2.1.1 Universell utforming:

Tilgjengelighet for alle skal gjelde for fysiske løsninger knyttet til bygninger og utearealer, og sikres gjennom krav til universell utforming ved utførelse av tiltak, jf. Byggteknisk forskrift (TEK 17).

2.1.2 Estetisk utforming:

Kommunen skal ved sin behandling av byggetillatelser påse at bygninger og anlegg får en harmonisk og god utførelse med hensyn til form, takvinkel, møneretning, materialvalg og fargesetting.

Vedlagt alle byggesøknader, herunder både bebyggelse, anlegg og tekniske anlegg, skal det redegjøres for tiltakets arkitektoniske og estetiske kvaliteter. Dette kan gjøres skriftlig, og ved hjelp av illustrasjoner, plan, snitt, fasader el.

Nye luftstrekk av kabler tillates ikke. Framføring av elektrisitet fram til nye byggeområder, eller ved nyanlegg i eksisterende områder, skal skje med jordkabel både for høyspent- og fordelingsnett. Det samme gjelder kabler for telefon, TV, bredbånd, m.m.

2.1.3 Overvann:

Takvann og overflatevann skal fordrøyes på egen eiendom. Nye stikkrenner skal dimensjoneres for 200-års flom (jf. TEK17 § 7.2).

2.2 Verneverdier kulturmiljø (§12-7 nr.6)

2.2.1 Arkeologiske kulturminner:

Dersom det under anleggsarbeid blir funnet kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidet straks stanses hvis det berører kulturminnet eller sikringssonen på fem meter. Det er viktig at også de som utfører arbeidet i marken gjøres kjent med denne bestemmelsen. Melding om funn skal straks sendes til kulturminnemyndigheten i Hedmark fylkeskommune og Sametinget, som skal gjennomføre befarig og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette. Dette jf. lov om kulturminner §8, annet ledd.

2.3 Miljøkvalitet (§12-7 nr.3)

2.3.1 Radon:

For oppføring av nye bygninger, eller vesentlig ombygging, endring eller istandsetting av eksisterende bygninger, skal det dokumenteres at radonkonsentrasjonen ikke overstiger kravene i TEK 17 § 13-5.

2.3.2 Støy:

Ved etablering av ny bebyggelse med støyfølsom bruk, skal grenseverdiene i retningslinje T-1442/2016, eller senere versjoner av denne, være tilfredsstilt.

2.3.3 Oppvarming:

Nye bygg skal tilrettelegges for miljøvennlige løsninger, med tanke på energiutnytting og oppvarming. Det er ikke tillatt å installere varmeinstallasjon for fossilt brensel i nye bygg (jf. TEK 17). Boenheter i små hus skal oppføres med skorstein, eller med vannbåren varme (jf. TEK 17). Krav om skorstein gjelder ikke for passivhus beregnet etter Norsk Standard NS 3700:2013 (jf. TEK 17).

2.4 Byggegrenser (§12-7 nr.2)

Byggegrenser mot FV30 er bestemt av eksisterende bygningsfasader, er varierende, og framgår av plankartet.

Byggegrense mot jernbanen er 20 m for B/F/K/T3, 20 m for B/F/K1 og 30 m for L/P1.

Byggegrense langs Grendeveien er 11 m for B1 og B4 og 14 m for BKS1.

Byggegrense er 11 m for B/F/K/T1.

Byggegrense er 15 m for B/F/K3 og B/F/K4

2.5 Beregning av utnyttelsesgrad

I bestemmelsene er det benyttet prosent bebygd areal (%BYA) for å styre utnyttelsesgrad. Bebygd areal beregnes i henhold til enhver tids gjeldende byggeforskrifter.

2.6 Byggesøknad

I forbindelse med byggesøknad, skal det vedlegges situasjonsplan i målestokk 1:500 (eller større). Situasjonsplanen skal vise bygningers plassering, opparbeidelse av utearealene, vegetasjon, terrengbearbeiding med høydeangivelse, evt. forstøtningsmurer, avkjørsel til eiendommen, veg- og parkeringsløsninger. Situasjonsplanen skal redegjøre for materialbruken. Byggesøkte uteområder skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent situasjonsplan før brukstillatelse gis.

Plassering av bygninger skal angis med koordinater. Terrengprofil skal måles og tegnes med utgangspunkt i eksisterende veg forbi tomte/eksisterende terreng. Høyde på grunnmur, samt nytt terreng, skal angis i forhold til høyde på vegens senterlinje / høyde på eksisterende terreng.

3 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

3.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr.1),
Fellesbestemmelser

- 3.1.1 Materialbruk og farger:
Material- og fargebruk skal ha et helhetlig preg, og en god sammenheng med omkringliggende bebyggelse. Det skal legges vekt på høy kvalitet i arkitektonisk utforming, detaljer og materialbruk. Taktekking skal ha en mørk og matt fargevirkning. Blanke takplater er ikke tillatt.
- 3.1.2 Parkering:
Ved oppføring av ny bebyggelse gjelder følgende krav til opparbeidelse av parkeringsplasser:
- 1 P-plasser pr. boenhet for nye boliger
 - 1,5 P-plass pr. 100 m2 BRA ny bebyggelse til forretnings-, service- eller kontorvirksomhet, samt privat og offentlig tjenesteyting.
 - 0,5 P-plass pr. 100 m2 BRA ny bebyggelse til lager- og industrivirksomhet.
 - Det skal settes av plass til sykkelparkering ved ny bebyggelse til forretning, service- eller kontorvirksomhet, samt privat og offentlig tjenesteyting
- 3.1.3 Byggehøyder:
Gesims- og mønehøyde måles ut fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen.
- 3.1.4 Krav til uteoppholdsareal for boliger:
Minste tillate uteoppholdsareal pr. boenhet (MUA) er 80 m².

3.2 Boligbebyggelse (B1-13)

- 3.2.1 Utnyttelsesgrad:
Maksimal utnyttelsesgrad pr. tomt = 40% BYA.
- 3.2.2 Byggehøyder:
Maksimal gesimshøyde 7,0 m og maksimal mønehøyde 9,5 m.
For garasjer og uthus er maksimal gesimshøyde 3,3 m og maksimal mønehøyde er 5,3 m.
- 3.2.3 Takform:
Bygninger skal ha saltak med vinkel mellom 18 og 27 grader.
- 3.2.4 Kjeller:
Det tillates ikke etablering av kjeller innenfor B1 og B4.

3.3 Konsentrert småhusbebyggelse (BKS1-3)

- 3.3.1 Bygningsform:
Innenfor områdene BKS1-3 tillates oppført konsentrert småhusbebyggelse i form av kjeda rekkehus og/eller rekkehus/bolig med frittstående og/eller felles garasjebygg

- 3.3.2 Utnyttelsesgrad:
Maksimal utnyttelsesgrad pr. tomt = 30% BYA.
- 3.2.2 Byggehøyder:
Maksimal gesimshøyde er 3,0 m for BKS1.
Maksimal gesimshøyde er 4,5 m for BKS3.
Maksimal gesimshøyde er 6,0 m for BKS2 Maksimal mønehøyde skal ikke overstige kote 608 for område BKS3.
- 3.2.3 Takform:
Bygninger skal ha saltak med vinkel mellom 18 og 27 grader.
- 3.2.4 Kjeller:
Det tillates ikke etablering av kjeller innenfor BKS1 og BKS2.

3.4 Fritids- og turistformål (BFT)

- 3.4.1 Avgrensning av tillatt virksomhet:
Området kan benyttes til campingvirksomhet, dvs. oppstilling av bobiler, campingvogner og telt, samt annen tilknyttet virksomhet.

3.5 Industri, BI 1 og Industri/Lager, IL1

- 3.5.1 Utnyttelsesgrad og byggehøyder:
Maksimal utnyttelsesgrad = 60% BYA og maksimal byggehøyde = 12 m.
- 3.5.2 Avgrensning av tillatt virksomhet:
Det tillates kun etablert småindustri som i liten grad medfører ulemper for omgivelsene i form av støy, støv og lukt, eller som generer stor grad av tungtrafikk. Grenseverdier for tillatte ulemper framgår av gjeldende forskrifter og veiledere.

3.6 Renovasjonsanlegg (BRE1)

Innen det regulerte området tillates etablert returpunkt for bl.a. papp og glass/metall, knyttet til kommunal renovasjon.

3.7 Kombinert formål bolig, forretning, kontor og tjenesteyting (B/F/K/T 1-5)

- 3.7.1 Utnyttelsesgrad og byggehøyder:
Maksimal utnyttelsesgrad pr. delområde = 60% BYA og maksimal byggehøyde er 11 meter.
- 3.7.2 Avgrensning av tillatt virksomhet:
Det tillates ikke etablert boliger i 1 etasje.

- 3.7.3 Krav til detaljregulering:
Ved en utbygging, som omfatter 2 eller flere av eiendommene innenfor reguleringsformålet B/F/K/T3, stilles det krav om godkjent detaljreguleringsplan før området kan bygges ut.
- 3.8 **Kombinert formål bolig, forretning og kontor (B/F/K 1-4)**
- 3.8.1 Utnyttelsesgrad:
Maksimal utnyttelsesgrad pr. delområde = 60% BYA.
- 3.8.2 Byggehøyder:
Maksimal gesimshøyde 7,0 m og maksimal mønehøyde 9,5 m.
For garasjer og uthus er maksimal gesimshøyde 3,3 m og maksimal mønehøyde er 5,3 m.
- 3.8.3 Takform:
Bygninger skal ha saltak med vinkel mellom 18 og 27 grader.
- 3.8.4 Lekeplass:
Det skal etableres lekeplass innenfor område B/F/K3 og B/F/K4. Godkjent plan skal foreligge før opparbeidelse igangsettes. Lekeplassen skal etableres med terrengbearbeiding, utstyr og møbler.
- 3.9 **Kombinert formål bolig / tjenesteyting (o_B/T 1-4)**
- 3.9.1 Utnyttelsesgrad:
Maksimal utnyttelsesgrad pr. delområde = 40% BYA.
- 3.9.2 Byggehøyder:
Maksimal gesimshøyde 7,0 m og maksimal mønehøyde 9,5 m.
For garasjer og uthus er maksimal gesimshøyde 3,3 m og maksimal mønehøyde er 5,3 m.
- 3.9.3 Takform:
Bygninger skal ha saltak med vinkel mellom 18 og 27 grader.
- 3.10 **Kombinert formål forretning, kontor og industri (F/K/I 1-2)**
- 3.10.1 Utnyttelsesgrad og byggehøyder:
Maksimal utnyttelsesgrad pr. delområde = 60% BYA og maksimal byggehøyde er 9,5 meter.
- 3.10.2 Avgrensning av tillatt virksomhet:
Under industriformålet tillates kun etablert småindustri og verkstedvirksomhet som i liten grad medfører ulemper for omgivelsene i form av støy, støv og lukt, eller som skaper stor grad av tungtrafikk. Grenseverdier for tillatte ulemper framgår av gjeldende forskrifter og veiledere.

- 3.11 **Kombinert formål Lager/Parkering (L/P1)**
- 3.11.1 Utnyttelsesgrad og byggehøyder:
Maksimal utnyttelsesgrad = 60% BYA og maksimal byggehøyde er 7,5 meter.

Det tillates etablering av utelager og parkeringsplass innenfor området. Vegetasjonssone skal avsettes mot GP2 og B10.
- 3.12 **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr.2)**
- 3.12.1 Kjøreveg – offentlig (o-SKV1-7):
Offentlige veger er regulert i henhold til eksisterende situasjon.
- 3.12.2 Kjøreveg – privat (SKV5-6):
Private veger er regulert i henhold til eksisterende situasjon.
- 3.12.3 Annen veggrunn - grøntareal:
Annen veggrunn – grøntareal er sideareal til eksisterende, offentlige veger og kan benyttes til grøfter, skjæring, fylling og snøopplag.
- 3.12.4 Gang- og sykkelveg – offentlig (o_GSV1-x):
Offentlige gang- og sykkelveger er regulert i henhold til eksisterende situasjon.
- 3.12.5 Fortau – offentlig (o_SF):
Offentlige fortau er regulert i henhold til eksisterende situasjon langs FV30.
- 3.12.6 Bane, nærmere angitt formål (SJB):
Område for jernbanespor, skysstasjon, bussholdeplass og tilhørende parkering er regulert i henhold til eksisterende situasjon.
- 3.12.7 Parkering (P1-2):
P1 er regulert til parkeringsplass for virksomheter innenfor F/K/I1-2.
Område P2 er regulert i henhold til eksisterende situasjon.
- 3.13 **Grønnstruktur (§ 12-5 nr.3)**
- 3.13.1 Grønnstruktur (G):
Innen området tillates ikke unødvendig fjerning av vegetasjon, eller etablering av bebyggelse og anlegg. Skogspleie og plukkhogst kan tillates.
- 3.13.2 Turveg (TV):
Det tillates etablert turveg langs Glåm og Verjåa som regulert i planen. Turvegen skal ha enkel standard og grusdekke.

3.13.3 **Frrområde (GF1-2):**
Innen det regulerte friområde skal vegetasjon ivaretas og skjøttes på en slik måte at områdenes karakter opprettholdes. Tiltak og byggverk som fremmer områdenes bruk som friområde kan oppføres etter godkjenning fra kommunen.
GF2 skal benyttes som felles lek- og friområde for omkringliggende boligområder. GF2 tillates opparbeidet med utstyr og enkel terrengbearbeiding.

3.13.4 **Park (GP1-2):**
Området kan opparbeides med møbler og installasjoner som tjener områdets funksjon som friområde og som park. Eksisterende vegetasjon i området kan skjøttes og kultiveres slik at områdets funksjon som park blir ivaretatt.

3.13.5 **Vegetasjonsskjerm (GV1-2):**
Eksisterende vegetasjon skal skjøttes på en slik måte at grøntpreget i området blir ivaretatt. Plukkhogst kan tillates.

3.14 **Landbruks-, natur- og friluftsmål (§ 12-5 nr.5)**

3.14.1 **Jordbruksmål (LJO1-4):**
I områdene regulert til jordbruksmål tillates arealbruk og tiltak som er i samsvar med arealbruksmålet LNF. Området forvaltes utover dette gjennom særlovgivningen (jordlov, skogloven, etc).

3.14.2 **Friluftsmål (LF):**
I områdene regulert til friluftsmål tillates ikke nydyrking, snauhogst eller oppføring av nye driftsbygninger i landbruk. Området kan utstyres med innretninger for fiske og friluftsliv, slik som benker, bål plasser, gapahuker og lignende. Utover dette tillates arealbruk og tiltak som er i samsvar med arealbruksmålet LNF. Området forvaltes utover dette gjennom særlovgivningen (jordlov, skogloven, etc).

4 **BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER**

4.1 **Sikringssone, frisikt (H140_1-6)**

Frisiktsonene er 4 m x 54 m i avkjørsler og 6 m x 45 m og 10 m x 54 m i kryss.
Innenfor frisiktsonene skal det ikke være sikthindringer som er høyere enn 0,5 m over kjørebanelivå. Enkeltelementer som oppstammede trær, stolper eller lignende, med diameter mindre enn 0,15 m, kan tillates.

4.2 **Rød støysone (H210_1)**

Innenfor rød støysone tillates i utgangspunktet ikke etablert ny, støyfølsom bebyggelse og tilrettelegging av arealer for lek og uteopphold. Ved etablering av ny, støyfølsom bebyggelse der fasade mot veg berører rød støysone, skal fasaden utformes slik at krav til innendørs støy i teknisk forskrift (TEK 17 § 13-6) og norsk standard (NS8175 klasse C) være tilfredsstillt.

4.3 **Gul støysone (H220_1)**
Ved byggesøknad skal det tas hensyn til og dokumenteres at endringer av eksisterende bygg og nybygg, med tilhørende uteplass, tilfredsstiller kravene i teknisk forskrift/NS8175 klasse C og T1442/2016, tabell 3, eller senere versjoner av denne. Ved eventuell overskridelse av anbefalte grenseverdier, skal støydempende tiltak kreves.

4.4 **Faresone for flom (H320_1-5)**
I faresonen kan det, i den grad underliggende reguleringsformål tillater, oppføres nye bygninger og anlegg dersom disse er flomsikret. Flomsikringen skal utføres slik at tilgrensende byggeområder tilfredsstiller krav i enhver tid gjeldende byggeforskrift (nå TEK 17, § 7-2, sikkerhetsklasse F2/200-årsflom).
Det skal utføres nye flomberegninger for Verjåa, som vil omfatte nye flomsoner.
Før nye flomsoner er utarbeidet vil det være krav om ekstra byggehøyde på grunnmur innenfor flomsonene. Topp grunnmur må ligge 0,3 m over 200-årsflomnivå.

4.5 **Sone med angitt særlig hensyn (H570_6)**
Innen området skal det tas særlig hensyn til bygningsmiljøet som tilhører gardstunet/anlegget.
Ved utbygging og utvikling av området skal det tas spesielt hensyn til eksisterende bygningsmiljø. Nye bygninger med tilhørende utvendige anlegg skal gis utforming med hensyn til størrelse og proporsjoner, takform, materialbruk, utforming og fasader, samt farger som harmonerer med det opprinnelige preget på bebyggelsen og miljøet for øvrig.
Det skal foreligge godkjente byggeplaner før tiltak kan igangsettes.

Hedmark fylkeskommune v/Kulturavdelingen skal i forbindelse med byggesøknad, gis anledning til å komme med uttalelser før evt tiltak godkjennes og iverksettes.

5 **REKKEFØLGEBESTEMMELSER**

5.1 **Før ferdigattest og igangsettingstillatelse (§12-7 nr.10)**

5.1.1 **Infrastruktur:**
Før det gis ferdigattest for ny bebyggelse skal nødvendig infrastruktur som leke- og utomhusarealer, atkomstveg, parkeringsplasser, vannforsyning, avløp, elektrisitet og renovasjonsordning være etablert.

5.1.2 **Krav til helhetlig situasjonsplan:**
Før det gis tillatelse til å opparbeide fritids- og turistformålsområdet BFT, jf. bestemmelse pkt. 3.4, skal det være utarbeidet en helhetlig situasjonsplan som viser atkomst, terrengbehandling, vegetasjonsbehandling, og installasjoner.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, 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-antenner 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. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUS

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



PLUS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.
Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendoms-
megling § 6-3 og § 6-4.

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende

bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig forbudgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding

om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Søstergata 20
2550 OS I ØSTERDALEN

Meglerforetak: Aktiv i Fjellregionen
Saksbehandler: Tommy Nyrud

Oppdragsnummer:

Telefon: 984 05 032
E-post: tommy.nyrud@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre