



aktiv.

Elvhøgdfaret 25, 2550 OS I ØSTERDALEN

**Stor og kvalitetsrik hytte fra 2008  
med garasje | Blindvei | Helårs  
turterreng i vakker natur | Nært  
alpinanlegg**



Eiendomsmegler

## Kirsti Næss Olsen

**Mobil** 464 00 865

**E-post** kirsti.olsen@aktiv.no

### Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.

TLF. 463 00 046

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 4 200 000,-  
**Omkostn.:** Kr 106 240,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 306 240,-  
**Selger:** Stig Are Eriksen

**Salgsobjekt:** Fritidseiendom  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 2008  
**BRA-i/BRA Total** 136/162 kvm  
**Tomtstr.:** 1109.6 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 5  
**Gnr./bnr.** Gnr. 114, bnr. 374  
**Oppdragsnr.:** 1710240062

# Velkommen til Elvhøgdfaret 25!

Aktiv Eiendomsmegling v/ Kirsti Næss Olsen har gleden av å presentere Elvhøgdfaret 25 i Hummelfjell.

Høyt og fritt i vakker natur, ligger en flott hytte med god og innholdsrik planløsning over to etasjer. Nærområdet byr på toppturer, preparerte skiløyper og et familievennlig alpinanlegg. Selve tomten er på over ett mål, med stort tun og enkel adkomst via bilvei helt frem. Etter turen nytes livet utendørs på en herlig terrasse med vidstrakt utsikt over det naturskjønne landskapet.

Verdt å merke seg:

- Tradisjonell, med torv på taket
- Terrassen måler ca. 37 kvm
- To stuer og tre soverom
- Stor stue med peis
- Varmepumpe
- Stort kjøkken med fin øy
- To bad/wc
- Badekar på hovedbadet
- Opplegg for vaskemaskin
- Innerst i en blindvei
- Ski in ski out

Velkommen til visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Nabolagsprofil .....	31
Egenerklæring .....	33
Plantegninger .....	38
Tilstandsrapport .....	40
Energiattest .....	58
Byggetegninger .....	59
Ferdigattest .....	68
Reguleringskart .....	69
Situasjonskart .....	70
Reguleringsplan .....	74
Budskjema .....	95

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 136 m<sup>2</sup>

BRA - e: 26 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 162 m<sup>2</sup>

TBA: 42 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 26 m<sup>2</sup> - Garasje med bod

1. etasje:

BRA-i: 95 m<sup>2</sup> - Entré , Kjøkken , Stue , Gang , Soverom , Bad , Badstue , Bod

2. etasje

BRA-i: 41 m<sup>2</sup> - Bad , 2 Soverom , Stue m/trapp , Gang

### TBA fordelt på etasje

1. etasje:

42 m<sup>2</sup> - Terrasse

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1109.6 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Omgivelsene er fredelige og naturskjønne; scenen er satt for feriemodus og påfyll av energi. Tomten er på ca. 1109,6 kvm, med stort tun og fine grøntarealer. Eiendommen er hovedsakelig naturtomt med gress, lyng, trær og annen stedlig vegetasjon.

Uteområdet byr på mye boltreplass og det er vidstrakt utsikt over det idylliske landskapet. Taket er tekket med torv, og hytta passer perfekt inn i de skogkledd omgivelsene. Det er enkel adkomst via bilvei helt frem, og tunet er opparbeidet med en gruslagt gårdsplass for parkering.

### **Beliggenhet**

Hytta ligger i landlige og naturskjønne omgivelser på Hummelfjell, ca. 4 km fra tettstedet Os i Østerdalen og 17 km sørvest for Røros. Hummelfjell kan skilte med snøgaranti, alpinanlegg for hele familien, turterreng rett utenfor døren og fantastisk utsikt over landskapet. Os sentrum ligger kun 7 minutter unna med bil, og kan tilby dagligvarehandel, restauranter, frisør og blomsterhandel, for å nevne noe.

### **Adkomst**

Fra hytta er det ca. 1,4 km til Røros Alpinsenter Hummelfjell, som er et trivelig alpinanlegg for hele familien med tre skitrekk, fem nedfarter, skipark og et barneområde. Anlegget inkluderer også en egen aketrasé på 1200 meter. For de som ønsker større utfordringer ligger alpinsenteret i Funäsdalen innen to timers kjøring med bil.

Nærmeste langrennsløype ligger ca. 1 km fra hytta. Det vakre fjellandskapet i Hummelfjell gir deg gode muligheter både til rolige fotturer og mer krevende fjellvandring, og det er kort vei til nasjonalparkene Forollhogna og Femunden. Drømmer du om å fange storfisken, er det også muligheter til å fiske både med flue, mark og sluk. I Forollhogna nasjonalpark holder det til en villreinstamme som er kjent for sine flotte gevir.

For den friluftsglade er det flott å legge turen til Sålekinna, som med sine 1593 meter er kommunens høyeste. Området har også et innholdsrikt kulturliv. Den sjarmerende gruvebyen Røros, som står på UNESCOs liste over verdens kulturarv, ligger ca. 20 minutter unna med bil. Kommunen har om lag 130 setrer, hvor 40 fremdeles drives på tradisjonelt vis og bidrar til å bevare kulturlandskapet. Andre aktiviteter er turridning, golf, bowling og hundespann.

### **Offentlig kommunikasjon**

Kollektivtilbudet består av buss og tog. Fra Os stasjon, som ligger ca. 4 km fra hytta, kjører Rørosbanen sørover mot Hamar og nordover mot Trondheim. Med bil tar det ca. 2 timer og 15 min fra Trondheim, 4 timer og 30 min fra Oslo, 3 timer og 30 min fra Hamar og 4 timer og 15 min fra Molde.

### **Bygningssakkyndig**

Takst 1 AS v/ Arne Morten Berg

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Takstmann Arne Morten Berg opplyser om følgende byggemåte: : Det er støpt plate mot grunn. Veggkonstruksjonen er oppført i bindingsverk med utvendig stående og liggende kledning. Taket har saltaksform og er tekket med Torv. Etasjeskille består av

trebjelkelag. Vinduer i 3-lags glass.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Bytte av toalett/WC på badet i 1. etg.

Arbeid utført av: Rør på Røros AS

2.2 Er arbeidet byggemeldt:

Svar: Nei

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

Svar: Nei

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Litt dårlig trekk i pipe. Problemet ble borte etter at varmpumpe ble montert i februar 2022.

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

Svar: Nei

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Terrasse utenfor selve hytta er etablert av hytteeier.

### **Innhold**

#### **ENTRÈ**

Et overbygd inngangsparti ønsker velkommen, med belysning og plass til en koselig benk. Entreen gir et godt førsteinntrykk av hytta, med store, sorte gulvfliser og lyst trepanel på veggene. Det er downlights og varmekabler, og om ønskelig har entreen plass til skap eller andre garderobeløsninger. Tilliggende entreen finner man en bod på ca. 3,2 kvm - utmerket for oppbevaring av yttertøy og utstyr. Ved siden av entrè er det teknisk rom/bod, der det er lagt flisgulv med gulvvarme.

#### **KJØKKEN**

Innenfor entreen har hytta et flott kjøkken, hvor store vinduer bidrar med mye naturlig lys til matlagingen. Ved vinduene samles venner og familie for hyggelige måltider rundt et langbord. Innredningen har god skapplass, hvite, profilerte fronter, vitrineskap og oppvaskkum nedfelt i benkeplaten.

Som samlingspunkt og ekstra arbeidsplass er det etablert en kjøkkenøy med integrert platetopp og stekeovn - perfekt til både måltider og gode samtaler. Over benken er det

fliser i ulike gråtoner, og over kokesonen har kjøkkenet en takhengt ventilator. Downlights i deler av himlingen tilfører lys til arbeidsflatene, og opplegg for oppvaskmaskin er installert i innredningen.

#### STUE

Stuen er et romslig og meget pent oppholdsrom, der ekstra god takhøyde gir en luftig og helt herlig atmosfære. Selv om det er høyt under taket, er stuen lun og intim med parkettgulv, synlige takbjelker og mørkt trepanel på veggene. Store vinduer i tre retninger slipper inn godt med naturlig lys, og en glassdør tar deg ut til en dels overbygd terrasse på ca. 37 kvm.

Belysning er montert, og terrassen har glassrekkverk og strålende utsikt over den vakre naturen. Terrassen innredes enkelt i ulike soner, og innbyr til både stille stunder og lange, sosiale kvelder. Etter en lang dag ute kan man komme inn for å varme seg foran en murt peis med innsats, og stuen har varmepumpe og plass til flere sittegrupper - uten at det oppleves rotete.

#### LOFTSTUE

I andre etasje finner man en romslig stue med vidstrakt utsikt, et ekstra oppholdsrom for både lek og avslapning. Her er det 1-stavs laminatgulv og trepanel på veggene, og stuen er perfekt hvis man ønsker å trekke seg tilbake for litt egentid med en god bok eller film.

#### BAD/WC/VASKEROM

Planløsningen byr på to bad i hver sin etasje, hvor hovedbadet nede har både badstue, et deilig hjørnebadekar med dusjløsning og et dusjhjørne med innfellbare vegger. Badet har god størrelse og et delikat uttrykk, der grå gulvfliser kombineres med trepanel, hvite fliser og grå mosaikkfliser på veggene.

Toalett og opplegg for vaskemaskin er montert, og baderomsinnredningen består av servant med lyse underskap, to matchende veggskap og et speil med belysning. Badstuen har flislagt gulv og plassbygde trebenker.

Bad 2: Badet oppe har vinylbelegg, mens veggene er kledd med trepanel og hvite fliser. På badet er det toalett og et dusjhjørne med innfellbare vegger, panelovn på vegg og den øvrige innredningen består av et hvitt servantskap med tilhørende speil.

#### SOVEROM OG GARDEROBE

Hytta har tre koselige soverom, ett i første etasje og to i andre etasje. Med to stuer og tre soverom er det gode muligheter for å ta med seg gjester til fjells. Soverommet nede måler ca. 10,4 kvm og ligger for seg selv i samme fløy som badet med badstue.

Her er det ekstra takhøyde og god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord. Rommene oppe har et areal på ca. 6,7 kvm hver, og det passer fint å innrede med køyesenger på begge soverommene. Ekstra lagringsplass finnes i garasjen og i en bod ved entreen.

## Standard

### TILSTANDSGRADER

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

- Nedløp og beslag:

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det bemerkes at taknedløp er avsluttet ved bakkenivå.

- Etasjeskille/gulv mot grunn:

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det ble målt 11mm høydeforskjell fra stue 2 etasje mot soverom. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

- Pipe og ildsted:

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

- Ventilasjon:

Bad 1. etasje: Rommet har kun naturlig ventilasjon. Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Bad 2. etasje: Rommet har kun naturlig ventilasjon. Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

- Sluk, membran og tettsjikt:

Bad 1. etasje: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig toppmembran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Våtrommet fungerer med dette avviket.

Bad 2. etasje: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Installering av tett dusjkabinett anbefales.

- Overflater gulv:

Bad 2. etasje: Gulvet har vinylbelegg. Fall mot sluk er målt til 10.

- Avtrekk:

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.



Forhold som har fått TG3:

Ingen

### **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**

Det er parkering i en garasje fra 2010, med bod og et samlet areal på ca. 26 kvm. På tunet har hytta en gruslagt gårdsplass med gode muligheter for ytterligere parkering. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

### **Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Alt1: Selger har foretatt radonmåling og målinger viser en verdi på .... Bg/m<sup>3</sup>. Alt2: Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

### **Diverse**

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

## **Energi**

### **Oppvarming**

Hytta oppvarmes elektrisk med stedvis panelovner og varmepumpe i stuen, supplert av gulvvarme på badene og i entreen. Stuen har en peisinnsats for ekstra varme.

**Energikarakter**

C

**Energifarge**

Gul

**Info energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

**Økonomi****Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 4 200 000

**Kommunale avgifter**

Kr 5 019

**Kommunale avgifter år**

2024

**Info kommunale avgifter**

De kommunale avgiftene omfatter kloakkavgift, fastgebyr kloakk, og hytterrenovasjon. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift. Faktureres to ganger i året med forfall henholdsvis 20/3 og 20/9, eller om ønskelig månedlig. Det er ingen restanser på kommunale avgifter på denne eiendommen.

Eiendommen er feid i august 2023, men det har ikke vært gjennomført tilsyn. Det er bestemt at alle fritidseiendommer skal feies, men ikke når ordningen kommer i gang. Det vil da komme et feiegebyr i tillegg til de andre kommunale gebyrene. Konferer Os kommune for ytterligere spørsmål.

**Eiendomsskatt**

Kr 5 020

**Eiendomsskatt år**

2024

**Info eiendomsskatt**

Eiendomsskatt faktureres pr. halvår kommer i tillegg til de kommunale avgiftene.

**Formuesverdi sekundær**

Kr 1 060 641

**Formuesverdi sekundær år**

2022

**Velforening**

Hummelfjell Velforening:

Ble konvertert til velforening medio juli 2024, blant annet for å være en omforent stemme og motpart ift leverandører / infrastruktur m.m. Frem til dagens dato frivillig medlemskap, med årsavgift 200,- pr år pr hytte. Medlemskontingent i Velforeningen / hytteforeningen kr. 200,-.

Infrastruktur, årsavgift:

Det påligger alle hytter en plikt til å betale inn en årsavgift til vedlikehold av vei /vann / avløp, samt annen infrastruktur. Denne har frem til 01.05.2024 vært fakturert fra RHU AS. RHU AS fakturerte i 2023 kr. 6 316,- inkl. mva for drift av infrastruktur, med referanse til KPI pr. november 2022. Dersom avtalen forlenges for hele 2024, skal beløpet reguleres ihht. KPI pr. november 2023. Dette gir da ny pris for 2024 på kr. 6 314,- (4,8% stigning).

**Tilbud lånefinansiering**

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

## Sameiet

**Sameienavn**

Hummelfjell Hytteforening

**Organisasjonsnummer**

918716858

## Offentlige forhold

**Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 114, bruksnummer 374 i Os kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

3430/114/374:

27.12.2006 - Dokumentnr: 5581 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0441 Gnr:114 Bnr:343

01.01.2020 - Dokumentnr: 1449216 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0441 Gnr:114 Bnr:374

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 13.03.2009

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

13.03.2009.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet privat vei og vann, men offentlig avløp.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert iht. "Hummelfjell hyttegrend felt 3". Område er i all hovedsak regulert til fritidsboligbebyggelse. Reguleringskart og bestemmelser ligger vedlagt i salgsoppgaven.

### **Adgang til utleie**

Det er gitt tillatelse etter plan- og bygningsloven for utleie av selvstendig boenhet.

### **Legalpant**

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

## **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**

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og 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](http://aktiv.no), ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette

for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold:

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

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

Salgsoppdrag

4 200 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

105 000 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

---

106 240 (Omkostninger totalt)

121 340 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

124 140 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

4 306 240 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 321 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 324 140 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 106 240

### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

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

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligkjøperforsikring**

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

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Oppdragsansvarlig**

Kirsti Næss Olsen  
Eiendomsmegler  
[kirsti.olsen@aktiv.no](mailto:kirsti.olsen@aktiv.no)  
Tlf: 464 00 865

Aktiv Eiendomsmegling Trondheim AS, Sluppenvegen 23  
7037 Trondheim  
Tlf: 463 00 046

### **Salgsoppgavedato**

05.11.2024

































# Vedlegg

# Nabolagsprofil

Elvhøgdfaret 25

## Høyde over havet

799 m



## Offentlig transport

✈ Røros lufthavn	23 min	🚗
🚆 Os stasjon Linje R60	7 min	🚗
🚆 Os skole Linje 182, 896, 897, 997	6 min	🚗
🚆 Os stasjon Linje 182, 896, 897, 997	7 min	🚗

## Avstand til byer

Røros	19 min	🚗
Trondheim	2 t 35 min	🚗

## Ladepunkt for el-bil

🚗 NØK - Trollkroa, Os i Østerdalen	7 min	🚗
🚗 Extra Røros	17 min	🚗

## Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 1 km



Alpin

- Røros Alpinsenter Hummelfjell
- Avstand til nærmeste bakke: 300 m
- Skitrek i anlegget: 4



## Aktiviteter

Os turridding	8 min	🚗
Bowling 1 Røros	18 min	🚗
Røros Golfklubb	22 min	🚗
Røros Husky Adventures	26 min	🚗
Storwartzfeltet	33 min	🚗

## Sport

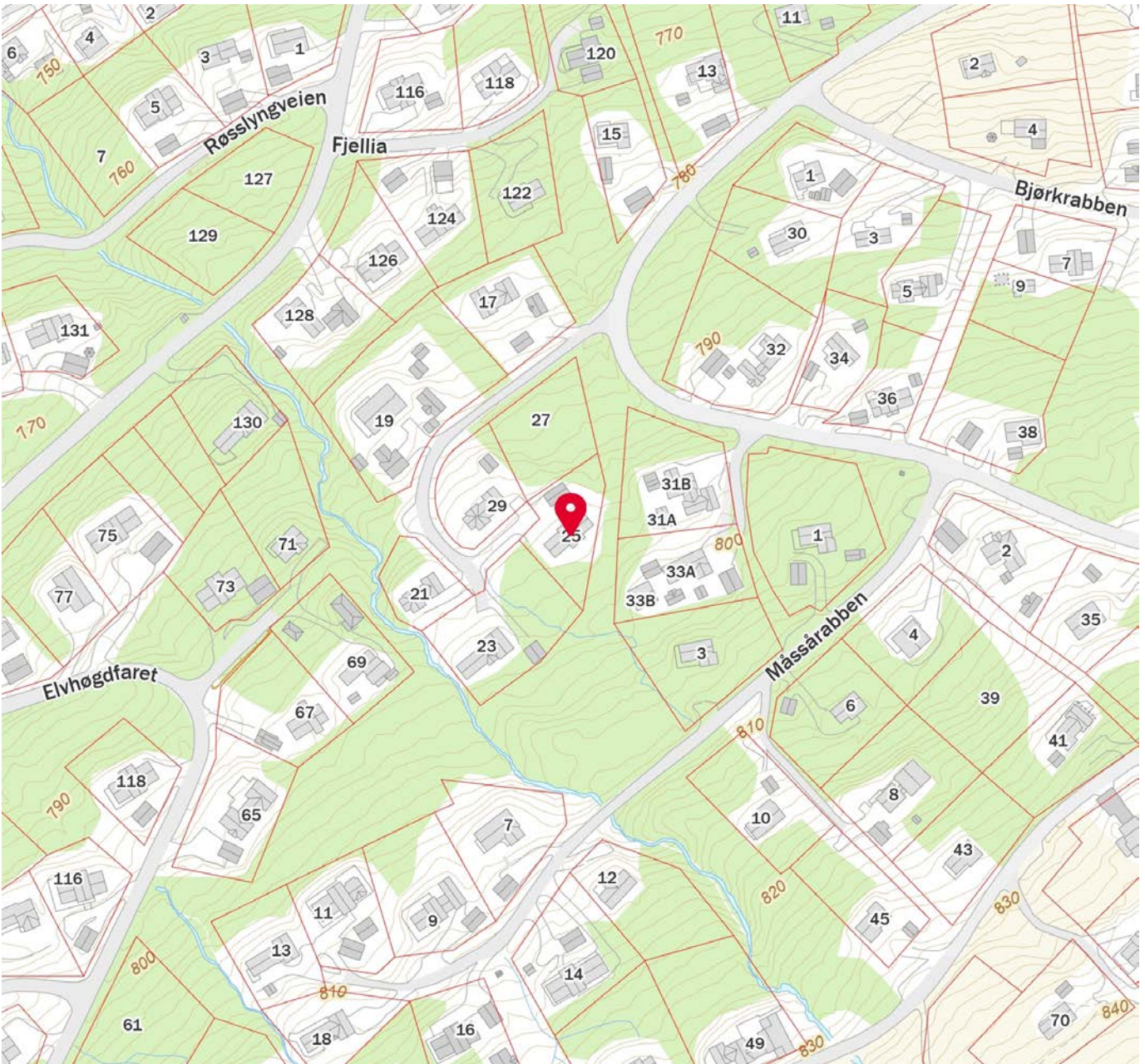
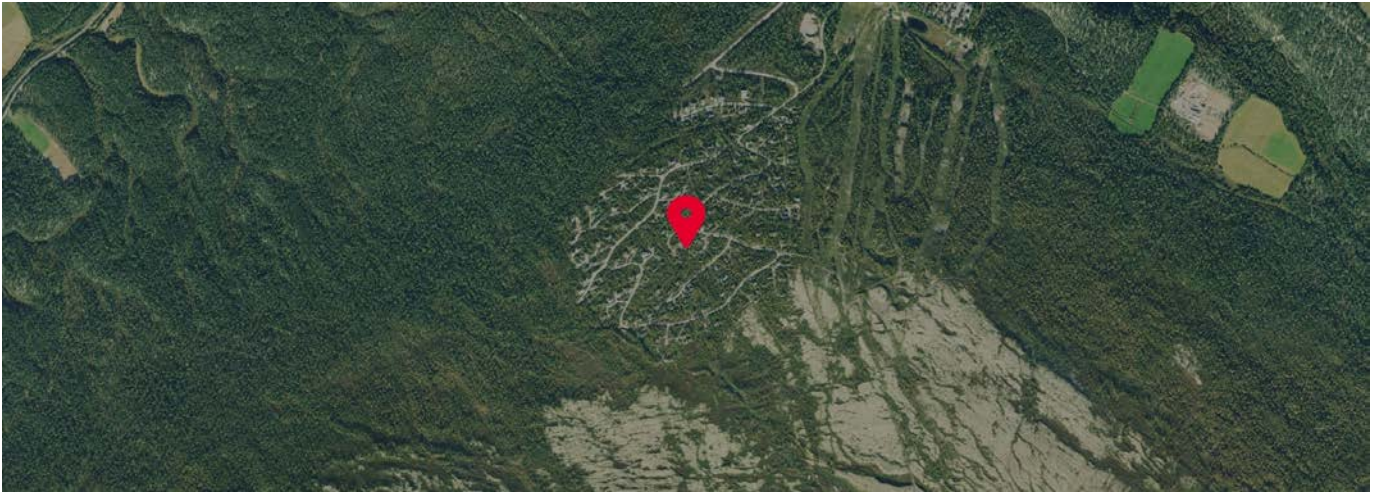
⚽ Sundmoen stadion Ballspill, fotball, friidrett	6 min	🚗
⚽ Os skole Aktivitetshall, ballspill	7 min	🚗
🏊 Aktiviteten Treningssenter	18 min	🚗
🏊 Røros Gym	18 min	🚗


## Dagligvare

Spar Os Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	7 min	🚗
Joker Dalsbygda Post i butikk	15 min	🚗



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



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



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Trondheim	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1710240062	
<b>Selger 1 navn</b>	
Stig Are Eriksen	
<b>Gateadresse</b>	
Elvhøgdfaret 25	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
OS I ØSTERDALEN	2550
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2009
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	14
Antall måneder	9
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Storebrand
Polise/avtalenr.	7564603

Document reference: 1710240062

## 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

Initialer selger: SAE

1

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Bytte av toalett/WC på badet i 1. etg.
Arbeid utført av	Rør på Røros AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei  Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

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

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse	Litt dårlig trekk i pipe. Problemet ble borte etter at varmepumpe ble montert i februar 2022.
-------------	---

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

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, tømmerarbeid 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	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Terrasse utenfor selve hytta er etablert av hytteeier.

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
- 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

## Tilleggs kommentar

Vær og vind kommer ofte rett mot garasjeport. For å unngå at det kommer mye vann eller snø inn i garasjen (som dras inn under porten) legger jeg tøystoff (håndduker) på utsiden eller innsiden inntil garasjeporten. Det gjør at mesteparten av vann/snø ikke kommer inn i garasjen. Når hytta er i bruk så avgir varmtvannstanken litt vann på gulvet (som havner i sluken rett ved siden av varmtvannstanken). Det er ikke snakk om mye vann men man ser at det av og til er fuktig på flisene mellom tanken og sluken. Jeg pleier for øvrig å stenge hovedstoppekranen til vannet når hytta ikke er i bruk.

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 forsikringsselskapets 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 forsikringsselskapet i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1710240062

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Stig Are Eriksen	20ac9ba48730d8b8b0c358 55e1c5eab68324961e	19.08.2024 07:50:57 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1710240062

- 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>

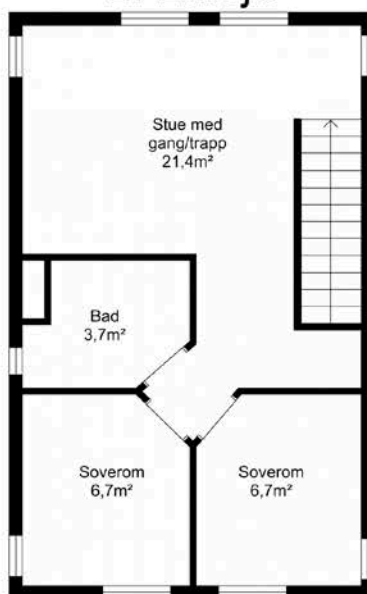
## Elvhøgdfaret 25 1. Etasje



Planskissen gjør ikke krav på å være korrekt i detaljer eller målestokk.

## Elvhøgdfaret 25

### 2. Etasje



Planskissen gjør ikke krav på å være korrekt i detaljer eller målestokk.

# Tilstandsrapport

📍 Elvhøgdfaret 25, 2550 OS I ØSTERDALEN

📖 OS kommune

# gnr. 114, bnr. 374

Sum areal alle bygg: BRA: 162 m<sup>2</sup> BRA-i: 136 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 01.08.2024

Rapportdato: 15.08.2024

Oppdragsnr.: 19108-1369

Referansenummer: DZ8620

Autorisert foretak: Takst 1 AS

Vår ref: Takst 1 AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.



## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

### Rapportansvarlig

Arne Morten Berg  
Uavhengig Takstingeniør  
mortisen@online.no  
901 31 806



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskeom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)**

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Fritidsbolig - Byggeår: 2008

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av torv. Taket er besiktiget fra bakkenivå.  
Renner og nedløp i metall.  
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning.  
Takkonstruksjonen har sperre/åstak konstruksjon.  
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.  
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.  
Det er etablert en terrasse ved inngangsparti samt en terrasse med utgang fra stue.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser.  
Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.  
Etasjeskiller er av betongdekke.  
Det foreligger ingen opplysninger på radonmålinger.  
Boligen har elementpipe og peis med innsats.  
Boligen har lakkert tretrapp.  
Innvendig har boligen malte dører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

### Bad 1 etasje.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Veggene har fliser i dusjsonen samt vegger ved badekar og panel på øvrige vegger. Taket har panel.  
Gulvet er flislagt. Fall mot sluk er målt til 40mm fra dør til topp slukrist. .  
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.  
Rommet har servant, toalett, badekar, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.  
Det er naturlig ventilering via ventiler på vindu.  
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt under trapp.  
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10.

### Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Veggene har fliser i dusjsonen og panel på øvrige vegger. Taket har panel.  
Gulvet har vinylbelegg. Fall mot sluk er målt til 10.  
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.  
Rommet har servant, toalett og dusjvegger/hjørne.  
Det er naturlig ventilering.  
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

[Gå til side](#)

### KJØKKEN

Kjøkkeninnredningen er fra opprinnelig byggeår.  
Det er parkett på gulv og panel på vegger.  
Videre finnes det opplegg for oppvaskmaskin.  
Mekanisk avtrekk over stekesonen fungerte etter enkel funksjonstest.  
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og plast (rør i rør).  
Det er avløpsrør av plast.  
Boligen har naturlig ventilasjon vi ventiler i vinduer.  
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.  
El-anlegg fra opprinnelig byggeår.

[Gå til side](#)

### TOMTEFORHOLD

# Beskrivelse av eiendommen

Dreneringen er fra 2008.

Det er støpt plate mot grunn,

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 2008. Det er offentlig avløp via private stikkledninger

Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 2008. Det er privat vann.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

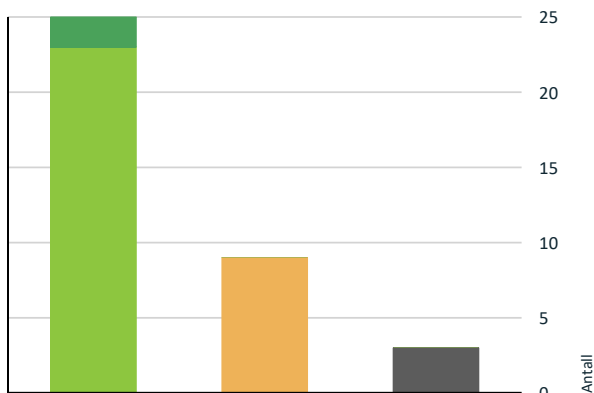
[Gå til side](#)

## Fritidsbolig

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2 Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

## Oppsummering av avvik

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

### Fritidsbolig

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG



**Byggeår**  
2008

**Kommentar**  
Hentet fra Eiendomsverdi.

**Anvendelse**  
Fritidsbolig

### Standard

Byggemåte: Det er støpt plate mot grunn. Veggkonstruksjonen er oppført i bindingsverk med utvendig stående og liggende kledning. Taket har saltaksform og er tekket med Torv. Etasjeskille består av trebjelkelag. Vinduer i 3-lags glass.

## UTVENDIG

### ! TG 1 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekingen er av torv. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

### ! TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp i metall.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bemerkes at taknedløp er avsluttet ved bakkenivå.

### ! TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning.

### ! TG IU Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

Takkonstruksjonen har sperre/åstak konstruksjon.

#### Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

#### Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

### ! TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

**Årstall:** 2007      **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### ! TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

### ! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert en terrasse ved inngangsparti samt en terrasse med utgang fra stue.

## INNSENDIG

### ! TG 1 Overflater

Innvendig er det golv av parkett, laminat og fliser. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.

### ! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

#### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble målt 11mm høydeforskjell fra stue 2 etasje mot soverom.

#### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

### ! TG IU Radon

# Tilstandsrapport

Det foreligger ingen opplysninger på radonmålinger.

## 📍 TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og peis med innsats.

### Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

## 📍 TG 1 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

## 📍 TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte dører.

## VÅTROM

### 1 ETASJE > BAD

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.  
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

### 1 ETASJE > BAD

#### 📍 TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser i dusjsonen samt vegger ved badekar og panel på øvrige vegger. Taket har panel.

### 1 ETASJE > BAD

#### 📍 TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Fall mot sluk er målt til 40mm fra dør til topp slukrist. .

### 1 ETASJE > BAD

#### 📍 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

### Konsekvens/tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.

### 1 ETASJE > BAD

## 📍 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett, badekar, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

### 1 ETASJE > BAD

## 📍 TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering via ventiler på vindu.

### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

### 1 ETASJE > BAD

## 📍 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt under trapp. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10.

### 2 ETASJE > BAD

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.  
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

### 2 ETASJE > BAD

#### 📍 TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser i dusjsonen og panel på øvrige vegger. Taket har panel.

### 2 ETASJE > BAD

#### 📍 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Fall mot sluk er målt til 10.



# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Svabring må påregnes.

## Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

## 2 ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

## Konsekvens/tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.

## 2 ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

## 2 ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

## Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Rommet ventileres kun via ventil i vindu.

## Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

## 2 ETASJE > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

## KJØKKEN

## 1 ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen er fra opprinnelig byggeår. Det er parkett på gulv og panel på vegger. Videre finnes det opplegg for oppvaskmaskin. Mekanisk avtrekk over stekesonen fungerte etter enkel funksjonstest.

## 1 ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

## Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

## Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og plast (rør i rør).

### TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

### TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer.

### TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

### TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

El-anlegg fra opprinnelig byggeår.

# Tilstandsrapport

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

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2008**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ukjent**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Ukjent**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

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

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**

## Generell kommentar

Det anbefales på generelt grunnlag å rekvirere en el-kontroll dersom korrekt tilstand for det elektriske anlegget ønskes.

## TG 0 Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

## TOMTEFORHOLD

### TG 1 Drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Dreneringen er fra 2008.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

Det er støpt plate mot grunn,

### TG 0 Terrengforhold

### TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 2008. Det er offentlig avløp via private stikkledninger  
Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 2008. Det er privat vann.

## Bygninger på eiendommen

### Garasje

**Anvendelse**

Garasje

**Byggeår**

2010

**Kommentar**

Hentet fra selger.

**Standard**

Garasje med bod er på 26m<sup>2</sup>

**Vedlikehold**

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)  
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Arealet med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Fritidsbolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje	95			95	42
2 Etasje	41			41	
<b>SUM</b>	<b>136</b>				<b>42</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>136</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Entré , Kjøkken , Stue , Gang , Soverom , Bad , Badstue , Bod		
2 Etasje	Bad , 2 Soverom , Stue m/trapp , Gang		

### Kommentar

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Tegninger stemmer med dagens bruk.

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Garasje

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		26		26	
<b>SUM</b>		<b>26</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>26</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Garasje m/bod		

### Kommentar

#### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Fritidsbolig	132	4
Garasje	0	0

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.8.2024	Arne Morten Berg	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3430 OS	114	374		0	1109.6 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Elvhøgdfaret 25

#### Hjemmelshaver

Eriksen Stig Are

### Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 550 000	2009

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Straks tiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspæren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

## BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

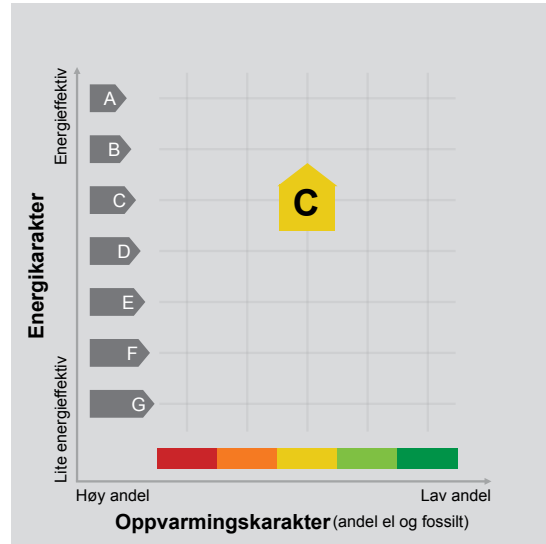
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/DZ8620>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon

# ENERGIATTEST

Adresse	Elvhøgdfaret 25
Postnummer	2550
Sted	OS I ØSTERDALEN
Kommunenavn	Os
Gårdsnummer	114
Bruksnummer	374
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	21987247
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-8250
Dato	13.08.2024



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

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

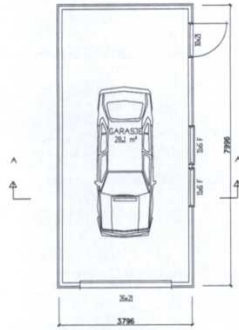
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

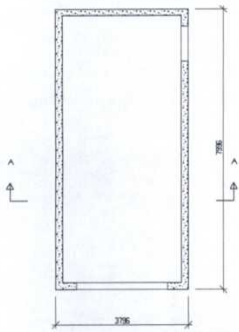
Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

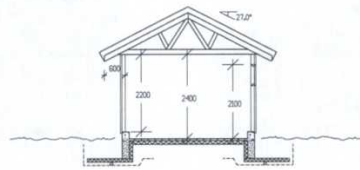
Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



HOVEDPLAN



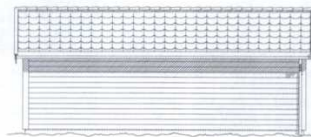
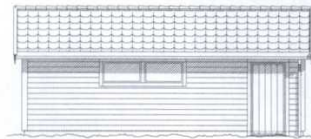
GRUNNMUR



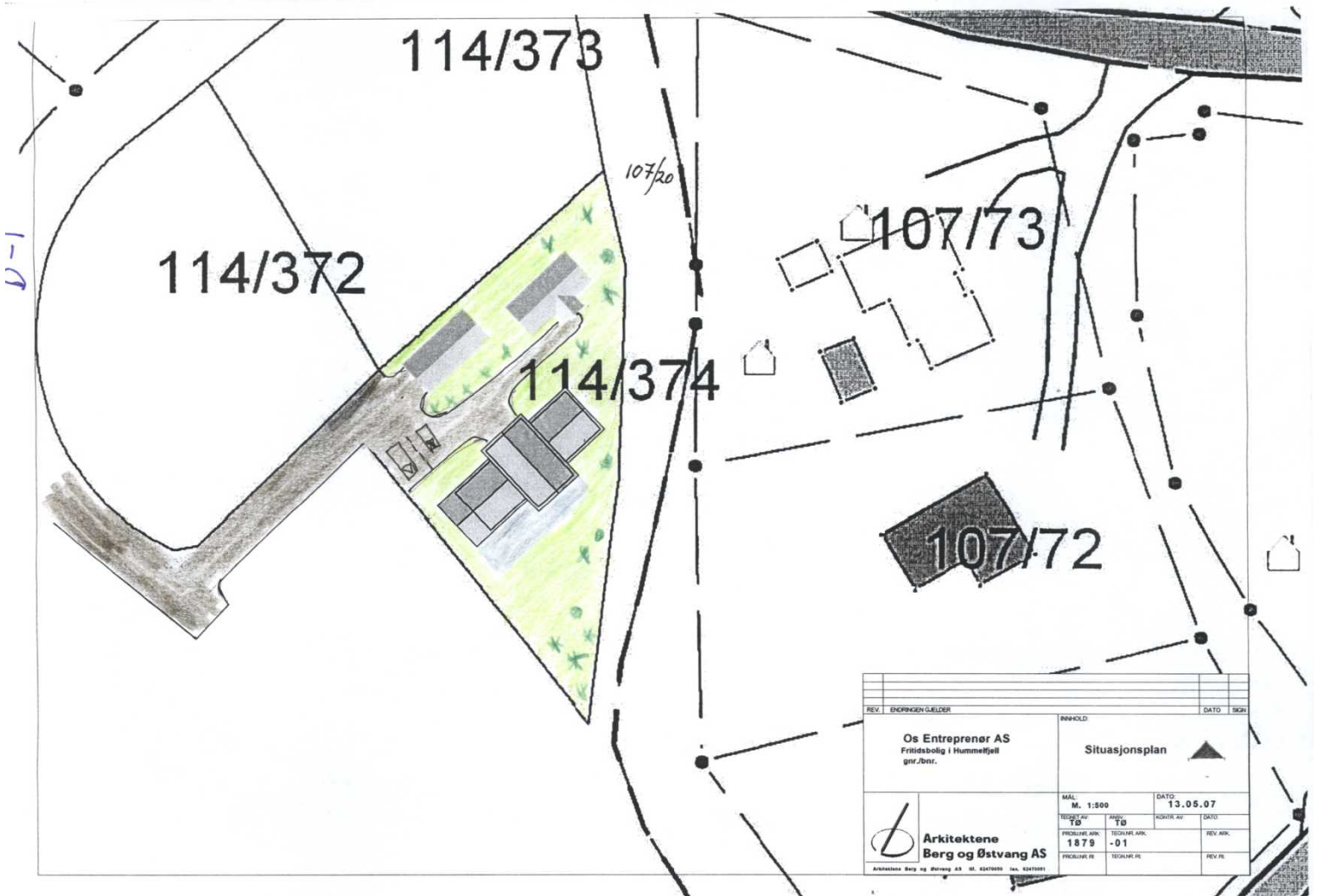
SNITT A-A

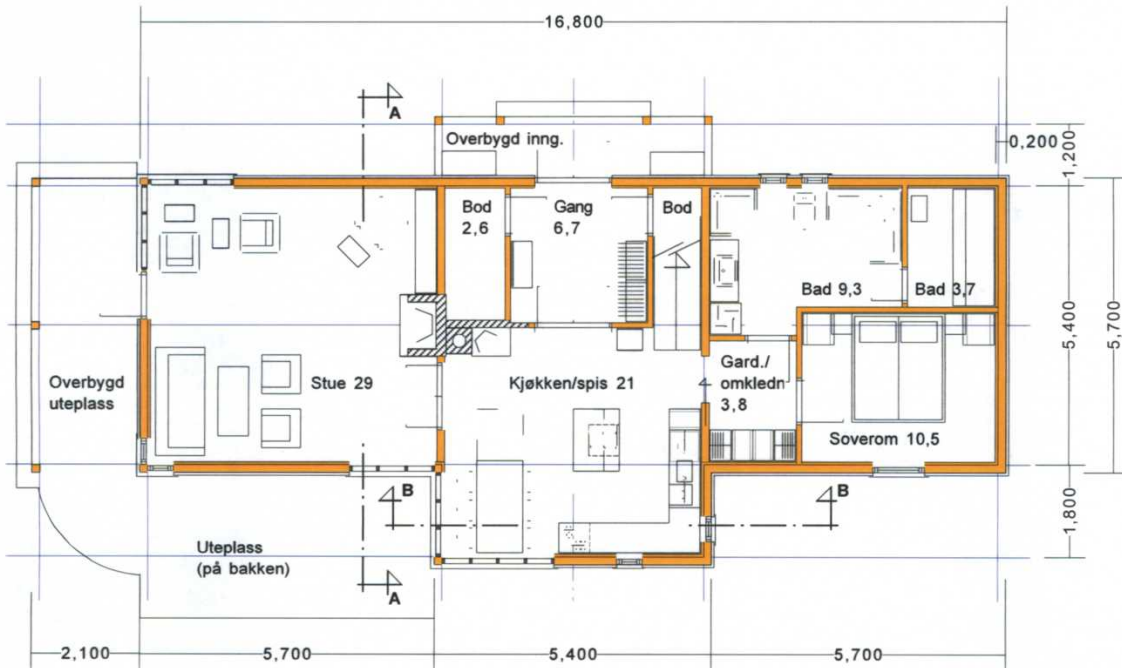
Byggherre : Byggeplads : Kommune :	Tegning PLAN, SNITT	Byggherre : Byggeplads : Kommune :	Tegning : PLAN, SNITT	Kontrakt : SAL	Dato : 10.11.05
				Dato : 10.11.05	Nr. : A01+
Mål : 1 : 100	Tegning : SAL	Dato : 10.11.05	Arkiv : EB02	Denne tegning tilhører Nordkust AS. Etter ligning lfr. for an beholdert av DLS/BL.	

Byggherre :  
 RINA  
  
 Husetype :  
 CARINA



Revisjon	Beskrivelse	Byggeserie	Tegning	Termin	Dato	Revisjon
		Byggeserie : Byggeområde : Kommune :				Kontroll : SAI Datoen 10.11.05
	Tegning FASADER	Mål: 1 x 100	Tegn. SAI	Datoen 10.11.05	Arktivert EBO2	Nr. A05+
	Hesttype CARINA	Denne tegning tilhører Hordaland AS. For en endring av TSI.88.				

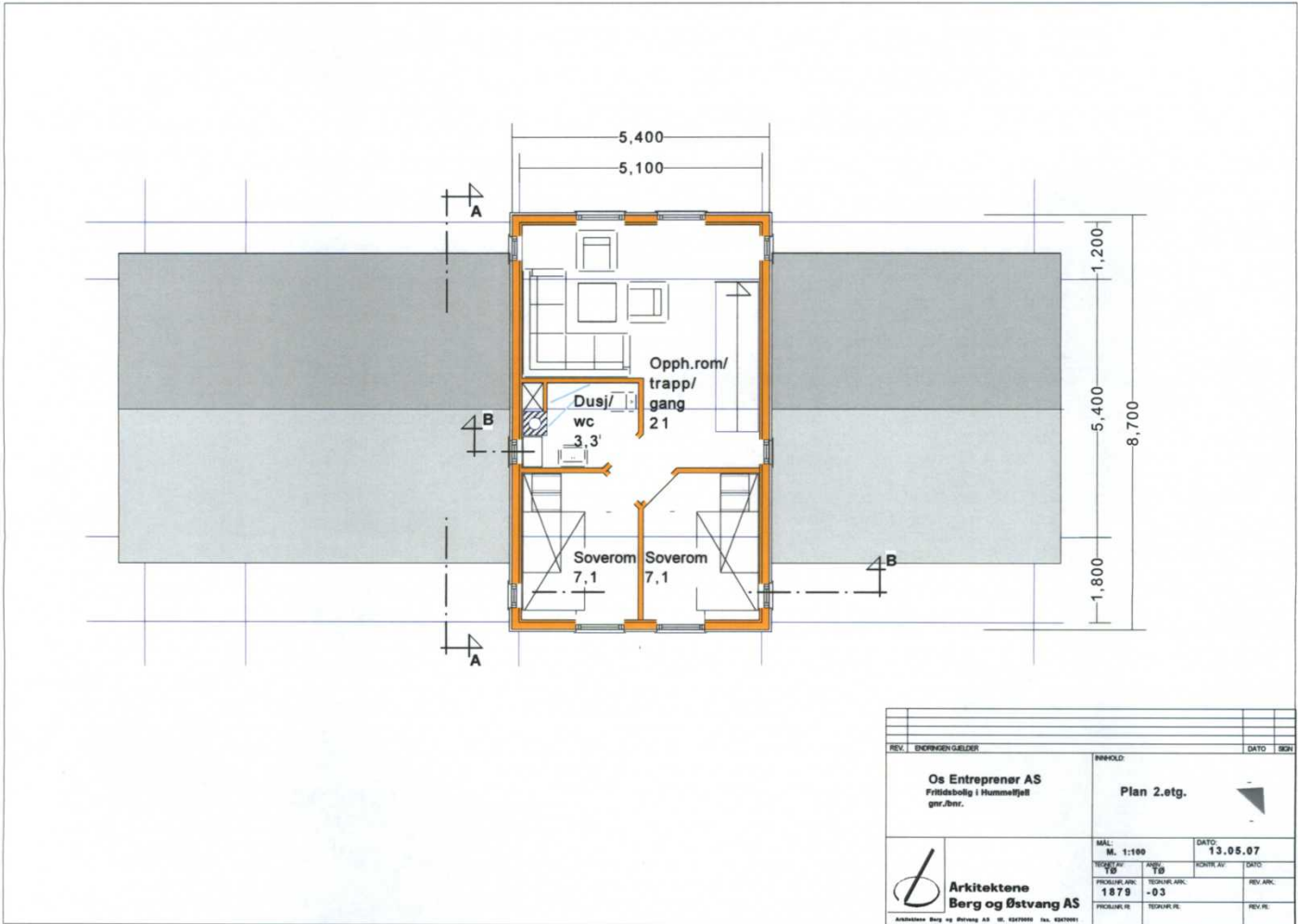




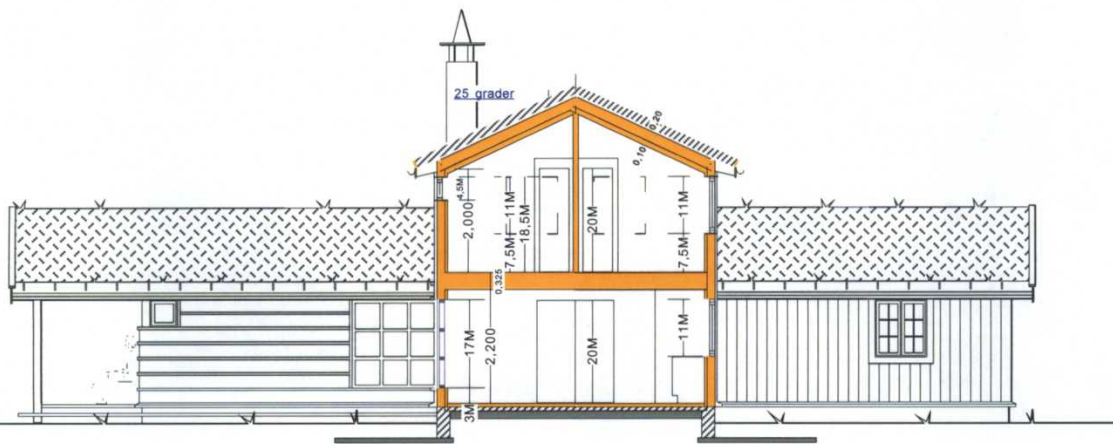
Bebygd gr.fl. (BYA) = 125 m<sup>2</sup>  
 Bruksareal (BRA)  
 1.etg. 95 m<sup>2</sup>  
 2.etg. 41 m<sup>2</sup> tils. 136 m<sup>2</sup>

REV.	ENERGIEN/GJELDER	REKALD.	DATE	SEK
<b>Os Entreprenør AS</b> Frilandsbolig i Hummelstjøll gnr./bnr.		<b>Plan 1.etg.</b>		
 <b>Arkitektene Berg og Østvang AS</b> <small>Arkitektene Berg og Østvang AS H. 02070000 Tlf. 0270001</small>		MÅL: M. 1:100	DATE: <b>13.05.07</b>	
TEGNER: TØ	REVISOR: TØ	PROJEKT-ANSV. 1879	TEGNER-ANSV. -02	REV. ANV. REV. ANV.
PROJEKT-RE. PROJEKT-RE.	TEGNER-RE. TEGNER-RE.	REV. ANV. REV. ANV.	REV. ANV. REV. ANV.	REV. ANV. REV. ANV.

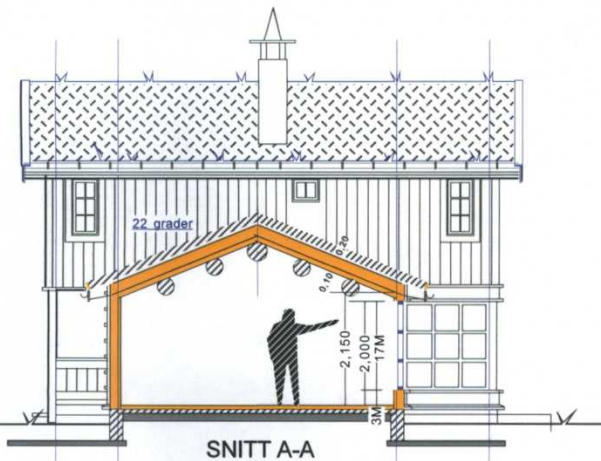
1-1



REV. ENDRINGER/GJELDER		DATO		SIGN.	
<b>Oe Entreprenør AS</b> Frisiddebolig i Hummelstjett gnr./bnr.				INNHOLD <b>Plan 2.etg.</b>	
 <b>Arkitektene Berg og Østvang AS</b> <small>Arkitektene Berg og Østvang AS 10, 82470000 telenor.no 82470001</small>		MÅL: 1:100 TEGNER: YØ PROSJEKTNR: 1879 FASITTE: -03	DATO: 13.05.07 ARKIVERT: YØ TEGNER/ARK.: -03 TEGNER/RL:	DATO: REV. ARK.: REV. RL:	



SNITT B-B



SNITT A-A

REV.	ENDRINGSGJELDER	DATE	BRN
<b>Os Entreprenør AS</b> Fritidsbolig i Hummeljøtt gnr./bnr.		DRUKTID: <b>Snitt</b>	
 <b>Arkitektene Berg og Østvang AS</b> <small>Arkitektene Berg og Østvang AS   06 8247000   fax 8247001</small>		MÅL: 1:100	DATO: <b>13.05.07</b>
TEGNER AV: <b>YB</b>	ANSØK AV: <b>YB</b>	REVISOR AV: <b>YB</b>	DATO: <b>13.05.07</b>
PROSJEKT NR. <b>1879</b>	TEKNISKE NR. <b>-04</b>	REV. NR. <b>01</b>	DATO: <b>13.05.07</b>
PROSJEKT NR. <b>1879</b>	TEKNISKE NR. <b>-04</b>	REV. NR. <b>01</b>	DATO: <b>13.05.07</b>

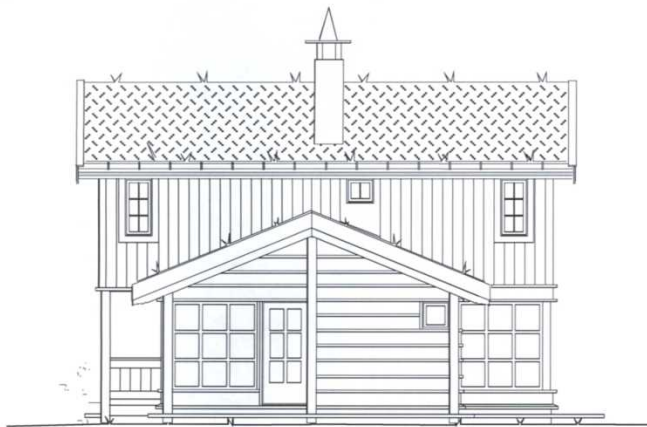




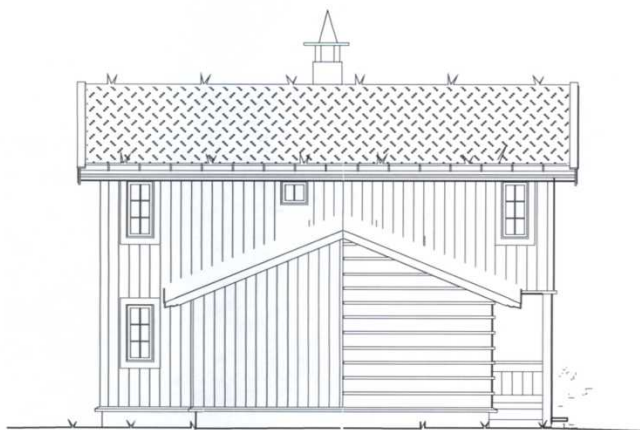
REV. ENDRINGER/GJELDER		INNHOLD		DATE	BRN	
Os Entreprenør AS Fritidsbolig i Hummelvoll gnr./bnr.		Fasade nord/vest				
 <b>Arkitektene Berg og Østvang AS</b> <small>Arkitektene Berg og Østvang AS 01 8247000 fax 8247001</small>	MÅL:	DATE:				
	M. 1:100	13.05.07				
	TEKSTFV: TØ	ANSØK: TØ	ANSØKRE AV:	DATE:		
	PROSJEKT NR: 1879	TEKSTNR. ANK: -05	REV. ANK:	REV. ANK:		
PROSJEKT NR:	TEKSTNR. RL:	REV. RL:	REV. RL:			



REV. ENDRINGEN GELDER		DATO		SEK.
Os Entreprenør AS Fritidsbolig i Hummelbjell gnr./bar.		FAKLEID Fasade syd/øst		
 <b>Arkitektene Berg og Østvang AS</b> <small>Arkitektene Berg og Østvang AS, VE, 82470000, TIL, 82470001</small>	MÅL:	DATO:		
	M. 1:100	13.05.07		
	TILBEREITET AV TØ	TEKNIKER AV TØ	REVISJON AV TØ	SEK.
	PROJANSJON NR. 1879	TEKNIKER NR. -07	REV. NR.	REV. NR.
PROJANSJON NR.	TEKNIKER NR.	REV. NR.	REV. NR.	REV. NR.



SYD/VEST



NORD/ØST

REV.	ENDRINGEN/GJELDER	INNHOLD	DATE	SKH
		<b>Os Entreprenør AS</b> Fritidsbolig i Hummeljøll ogr./betr.	<b>Fasader</b>	
		 <b>Arkitektene Berg og Østvang AS</b> <small>Arkitektene Berg og Østvang AS, St. 42470000, Inn. 42470001</small>	MÅL: 1:100	DATE: 13.05.07
			TEKNIK: TØ	PROJEKT: TØ
		PROJEKT: 1879	TEKNIK: -06	REV. ARK.
		PROJEKT: RE	TEKNIK: RE	REV. RE



**OS KOMMUNE**  
**Teknisk / Landbruk / Miljø**  
**Teknisk**

Vår dato  
13.03.2009

Vår referanse  
07/882-4 GID 114/374

Vår saksbehandler:  
Dag Øyen, tlf. 62 47 03 12

Deres dato  
13.03.2009

Deres referanse

Os Entreprenør AS  
Nøra

2550 OS I ØSTERDALEN

Dato: 13.03.2009

### Ferdigattest

Igangsettingstillatelse er gitt.

*Gjelder: Nybygg. Fritidsbolig*  
*Byggested: Os eiendomsutvikling as, Hummelfjell hyttegrend, 2550 OS I ØSTERDALEN*

*Bygningsnr.:*

*Ansvarlig søker: Os Entreprenør AS*

*Tiltakshaver: Os Eiendomsutvikling AS*

*Ansvarlig prosjekterende:*

*Os entreprenør as*

*Ansvarlig utførende:*

*Os entreprenør as*

*Ansvarlig utførende:*

*Sigurd Nøren maskin og transport as*

*Ansvarlig utførende:*

*Rørlegger Ole Erik Engset*

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 93).

Med hilsen

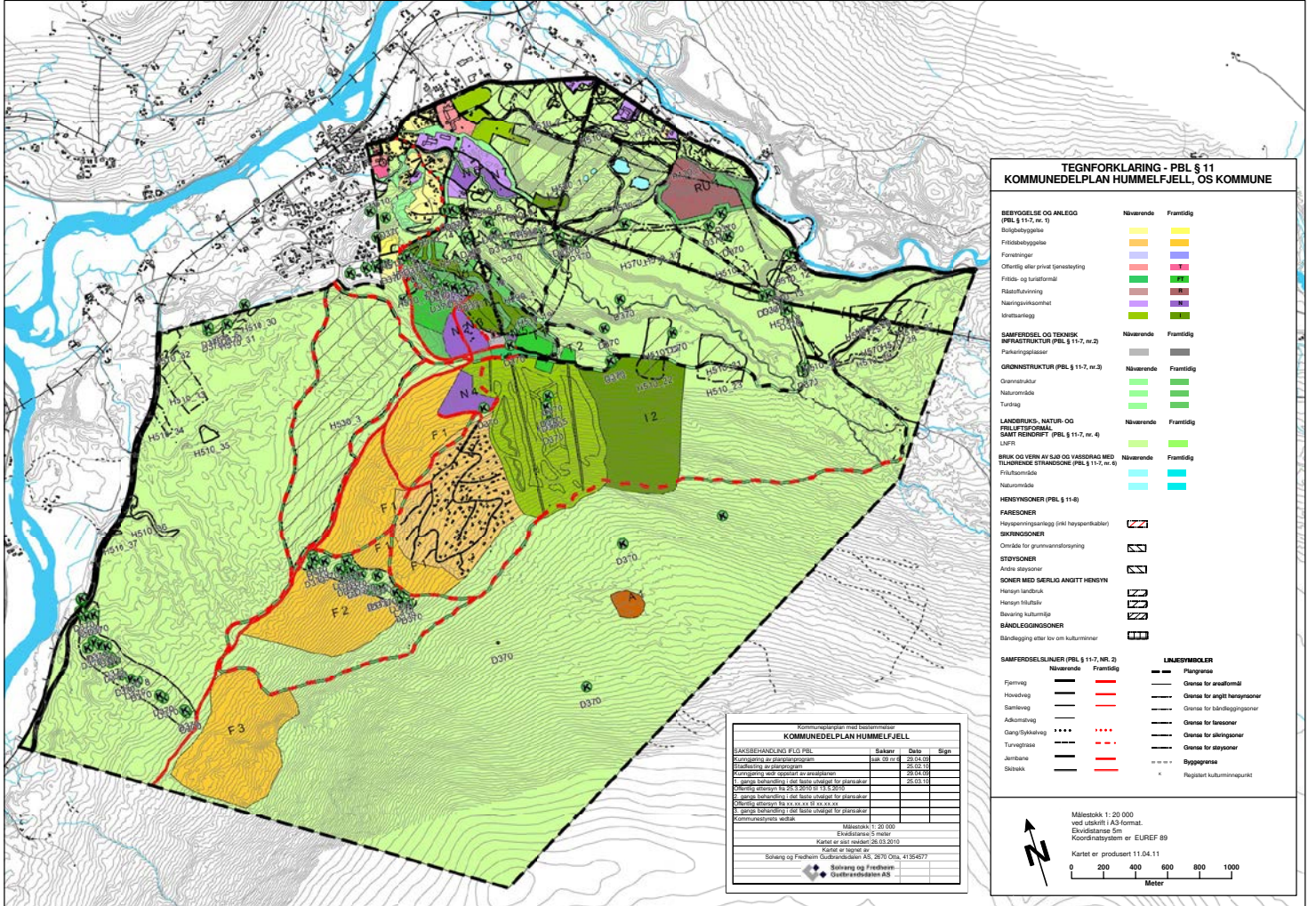
Dag Øyen  
avdelingsingeniør

Kopi:

Vedlegg:

---

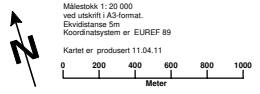
<b>Adresse</b>	<b>E-postadresse:</b>	<b>Telefon</b>	<b>Telefax</b>	<b>Bankgiro</b>	<b>Foretaksregisteret</b>
Rytrøa 14 2550 OS i Ø	postmottak@os.kommune.no	62 47 03 00	62 47 03 40	1885 06 50809	NO 943 464 723 MVA



**TEGNFORKLARING - PBL § 11  
KOMMUNDELPLAN HUMMELVOLL, OS KOMMUNE**

<b>BEBYGGELSE OG ANLEGG</b> (PBL § 11-7, nr. 1)	Nåværende	Framtidig
Boligbebyggelse	[Orange]	[Orange]
Fritidsbebyggelse	[Lime Green]	[Lime Green]
Foresetninger	[Purple]	[Purple]
Offentlig eller privat (personaleytning)	[Pink]	[Pink]
Feltids- og turistformål	[Light Green]	[Light Green]
Rådhusforbining	[Red]	[Red]
Næringsvirksomhet	[Dark Green]	[Dark Green]
Kontorbygg	[Light Purple]	[Light Purple]
<b>SAKFERDEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR</b> (PBL § 11-7, nr. 2)	Nåværende	Framtidig
Parkeringsplasser	[Grey]	[Grey]
<b>GRØNNSTRUKTUR</b> (PBL § 11-7, nr. 3)	Nåværende	Framtidig
Grønnstruktur	[Light Green]	[Light Green]
Naturområde	[Light Green]	[Light Green]
Turtdag	[Light Green]	[Light Green]
<b>LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILETSFORMÅL SAMT REINDRIFT</b> (PBL § 11-7, nr. 4)	Nåværende	Framtidig
Landbruk	[Light Green]	[Light Green]
<b>BRUK OG VERN AV Sjø OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE</b> (PBL § 11-2, nr. 8)	Nåværende	Framtidig
Fritidsområde	[Light Blue]	[Light Blue]
Naturområde	[Light Blue]	[Light Blue]
<b>HENSYNSONER</b> (PBL § 11-6)		
<b>FARESONER</b>		
Høyoppringsanlegg (inkl høyoppringskabiner)	[Red hatched]	[Red hatched]
<b>SKRINGSONER</b>		
Område for grunnvannstoring	[Blue hatched]	[Blue hatched]
<b>STØYSONER</b>		
Andre støysoner	[Blue hatched]	[Blue hatched]
<b>SONER MED SÆRLIG ANGITT HENSYN</b>		
Hensyn landbruk	[Green hatched]	[Green hatched]
Hensyn tiluftsliv	[Green hatched]	[Green hatched]
Beskyttelse kulturmiljø	[Green hatched]	[Green hatched]
<b>BANDELØSNINGSOMRÅDE</b>		
Båndlegging etter lov om kulturminner	[Black hatched]	[Black hatched]
<b>SAMFERDSLESLINJER</b> (PBL § 11-7, nr. 2)	Nåværende	Framtidig
Fjernveg	[Red]	[Red]
Hovedveg	[Red]	[Red]
Sambveg	[Red]	[Red]
Adkomstveg	[Red]	[Red]
Gang/Sykkelveg	[Red]	[Red]
Turvegpassasje	[Red]	[Red]
Jernbane	[Red]	[Red]
Straße	[Red]	[Red]
<b>LINJESYMBOLER</b>		
Planlegging	[Black line]	[Black line]
Grensse for arealformål	[Black line]	[Black line]
Grensse for angitt hensynsone	[Black line]	[Black line]
Grensse for båndleggingsområde	[Black line]	[Black line]
Grensse for feresoner	[Black line]	[Black line]
Grensse for støysoner	[Black line]	[Black line]
Grensse for støysoner	[Black line]	[Black line]
Byggetegn	[Black line]	[Black line]
Registrert kulturminnepunkt	[Black line]	[Black line]

Kommunedelplan med bestemmelser		
KOMMUNDELPLAN HUMMELVOLL		
SAKSBEHANDLING FJLO PBL	Saksnr.	Dato
Behandling av planforslaget	100	20.04.11
Behandling av innspill	101	15.05.11
Behandling ved oppsett av utvalgte planer	102	20.04.11
Behandling av innspill og forslag til planer	103	20.05.11
Behandling av innspill og forslag til planer	104	20.05.11
Behandling av innspill og forslag til planer	105	20.05.11
Behandling av innspill og forslag til planer	106	20.05.11
Behandling av innspill og forslag til planer	107	20.05.11
Behandling av innspill og forslag til planer	108	20.05.11
Behandling av innspill og forslag til planer	109	20.05.11
Behandling av innspill og forslag til planer	110	20.05.11
Behandling av innspill og forslag til planer	111	20.05.11
Behandling av innspill og forslag til planer	112	20.05.11
Behandling av innspill og forslag til planer	113	20.05.11
Behandling av innspill og forslag til planer	114	20.05.11
Behandling av innspill og forslag til planer	115	20.05.11
Behandling av innspill og forslag til planer	116	20.05.11
Behandling av innspill og forslag til planer	117	20.05.11
Behandling av innspill og forslag til planer	118	20.05.11
Behandling av innspill og forslag til planer	119	20.05.11
Behandling av innspill og forslag til planer	120	20.05.11
Behandling av innspill og forslag til planer	121	20.05.11
Behandling av innspill og forslag til planer	122	20.05.11
Behandling av innspill og forslag til planer	123	20.05.11
Behandling av innspill og forslag til planer	124	20.05.11
Behandling av innspill og forslag til planer	125	20.05.11
Behandling av innspill og forslag til planer	126	20.05.11
Behandling av innspill og forslag til planer	127	20.05.11
Behandling av innspill og forslag til planer	128	20.05.11
Behandling av innspill og forslag til planer	129	20.05.11
Behandling av innspill og forslag til planer	130	20.05.11
Behandling av innspill og forslag til planer	131	20.05.11
Behandling av innspill og forslag til planer	132	20.05.11
Behandling av innspill og forslag til planer	133	20.05.11
Behandling av innspill og forslag til planer	134	20.05.11
Behandling av innspill og forslag til planer	135	20.05.11
Behandling av innspill og forslag til planer	136	20.05.11
Behandling av innspill og forslag til planer	137	20.05.11
Behandling av innspill og forslag til planer	138	20.05.11
Behandling av innspill og forslag til planer	139	20.05.11
Behandling av innspill og forslag til planer	140	20.05.11
Behandling av innspill og forslag til planer	141	20.05.11
Behandling av innspill og forslag til planer	142	20.05.11
Behandling av innspill og forslag til planer	143	20.05.11
Behandling av innspill og forslag til planer	144	20.05.11
Behandling av innspill og forslag til planer	145	20.05.11
Behandling av innspill og forslag til planer	146	20.05.11
Behandling av innspill og forslag til planer	147	20.05.11
Behandling av innspill og forslag til planer	148	20.05.11
Behandling av innspill og forslag til planer	149	20.05.11
Behandling av innspill og forslag til planer	150	20.05.11
Behandling av innspill og forslag til planer	151	20.05.11
Behandling av innspill og forslag til planer	152	20.05.11
Behandling av innspill og forslag til planer	153	20.05.11
Behandling av innspill og forslag til planer	154	20.05.11
Behandling av innspill og forslag til planer	155	20.05.11
Behandling av innspill og forslag til planer	156	20.05.11
Behandling av innspill og forslag til planer	157	20.05.11
Behandling av innspill og forslag til planer	158	20.05.11
Behandling av innspill og forslag til planer	159	20.05.11
Behandling av innspill og forslag til planer	160	20.05.11
Behandling av innspill og forslag til planer	161	20.05.11
Behandling av innspill og forslag til planer	162	20.05.11
Behandling av innspill og forslag til planer	163	20.05.11
Behandling av innspill og forslag til planer	164	20.05.11
Behandling av innspill og forslag til planer	165	20.05.11
Behandling av innspill og forslag til planer	166	20.05.11
Behandling av innspill og forslag til planer	167	20.05.11
Behandling av innspill og forslag til planer	168	20.05.11
Behandling av innspill og forslag til planer	169	20.05.11
Behandling av innspill og forslag til planer	170	20.05.11
Behandling av innspill og forslag til planer	171	20.05.11
Behandling av innspill og forslag til planer	172	20.05.11
Behandling av innspill og forslag til planer	173	20.05.11
Behandling av innspill og forslag til planer	174	20.05.11
Behandling av innspill og forslag til planer	175	20.05.11
Behandling av innspill og forslag til planer	176	20.05.11
Behandling av innspill og forslag til planer	177	20.05.11
Behandling av innspill og forslag til planer	178	20.05.11
Behandling av innspill og forslag til planer	179	20.05.11
Behandling av innspill og forslag til planer	180	20.05.11
Behandling av innspill og forslag til planer	181	20.05.11
Behandling av innspill og forslag til planer	182	20.05.11
Behandling av innspill og forslag til planer	183	20.05.11
Behandling av innspill og forslag til planer	184	20.05.11
Behandling av innspill og forslag til planer	185	20.05.11
Behandling av innspill og forslag til planer	186	20.05.11
Behandling av innspill og forslag til planer	187	20.05.11
Behandling av innspill og forslag til planer	188	20.05.11
Behandling av innspill og forslag til planer	189	20.05.11
Behandling av innspill og forslag til planer	190	20.05.11
Behandling av innspill og forslag til planer	191	20.05.11
Behandling av innspill og forslag til planer	192	20.05.11
Behandling av innspill og forslag til planer	193	20.05.11
Behandling av innspill og forslag til planer	194	20.05.11
Behandling av innspill og forslag til planer	195	20.05.11
Behandling av innspill og forslag til planer	196	20.05.11
Behandling av innspill og forslag til planer	197	20.05.11
Behandling av innspill og forslag til planer	198	20.05.11
Behandling av innspill og forslag til planer	199	20.05.11
Behandling av innspill og forslag til planer	200	20.05.11



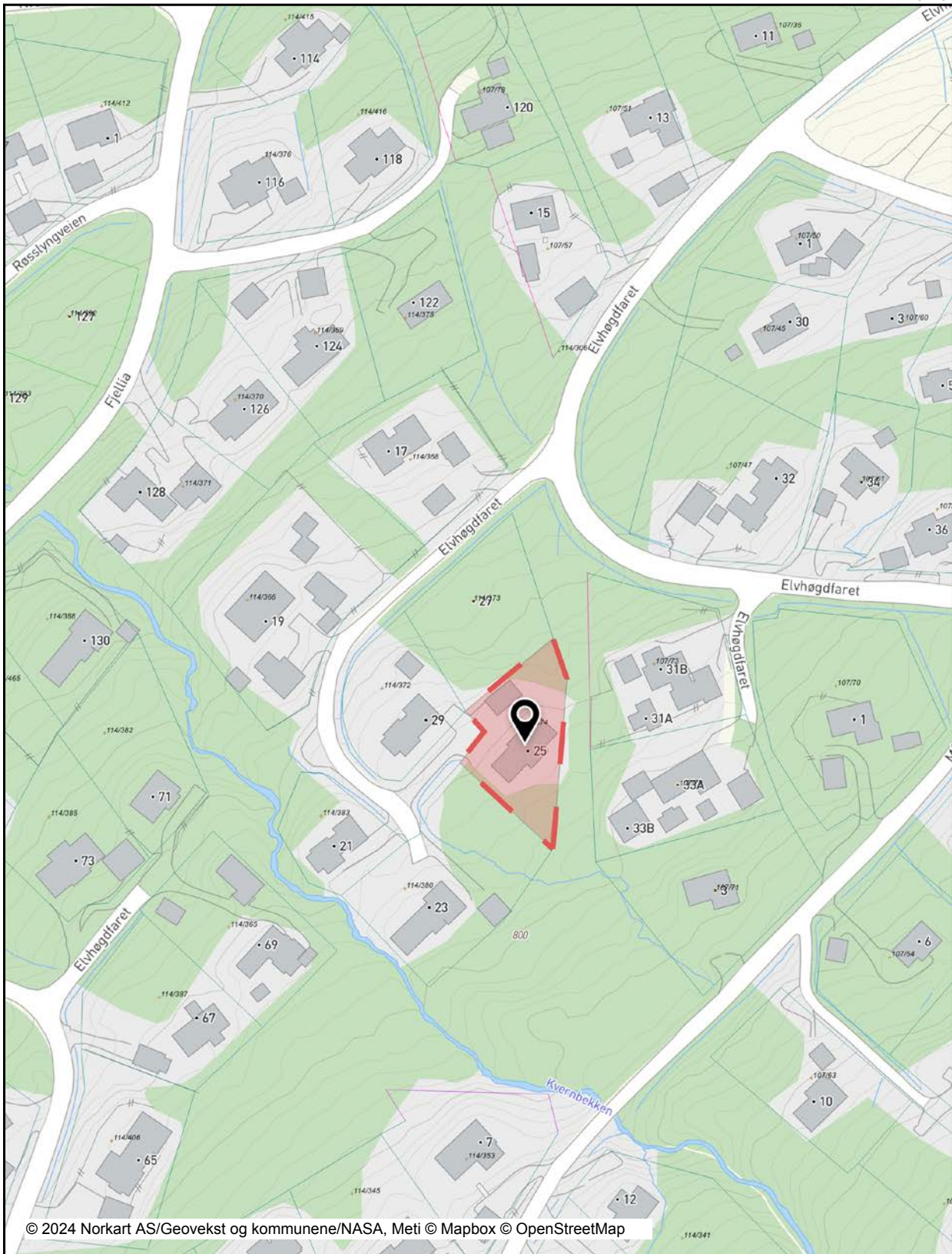


# Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 29.07.2024

Målestokk: 1:1500

Koordinatsystem: UTM 32N



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

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

## Tegnforklaring



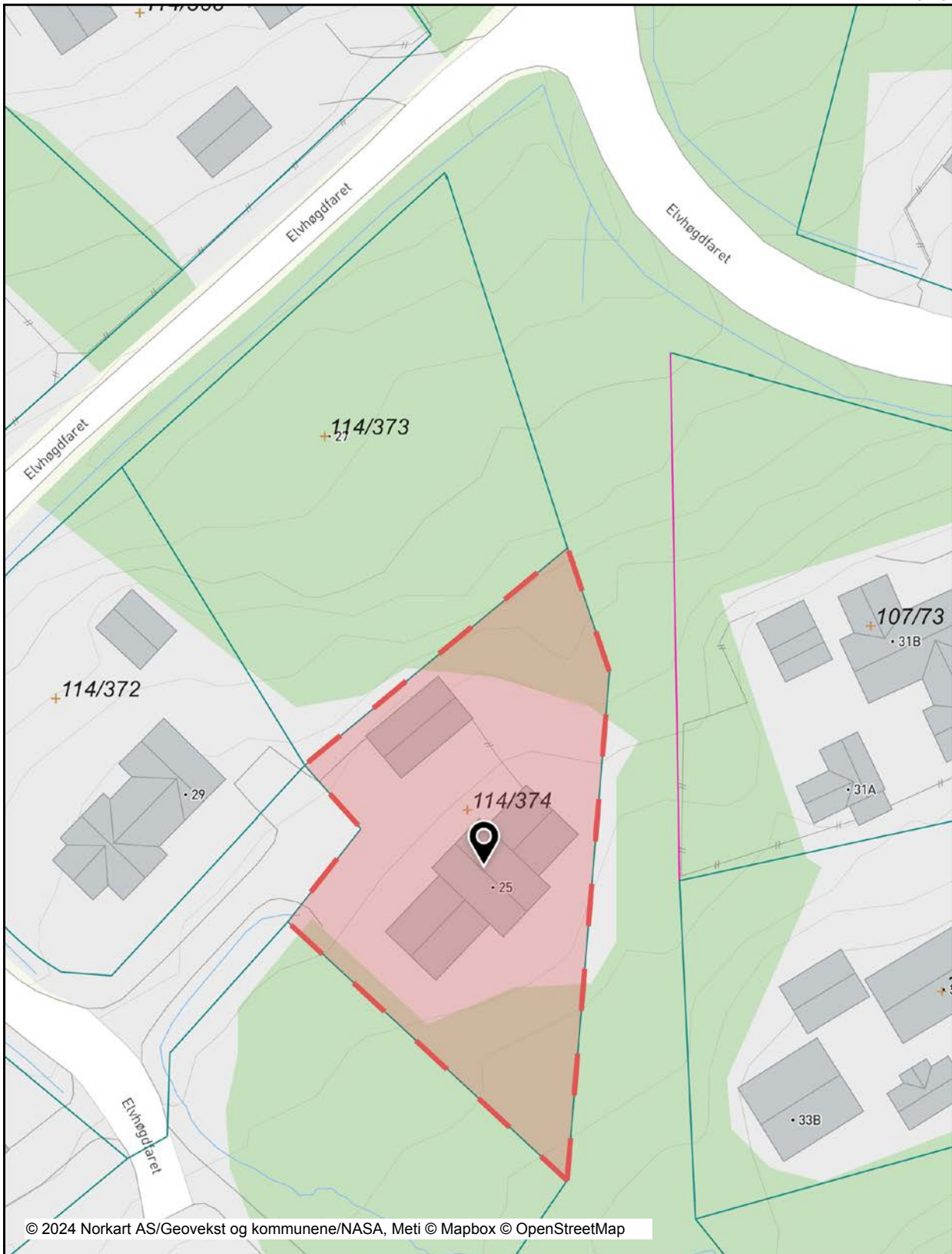


# Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 29.07.2024

Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 32N



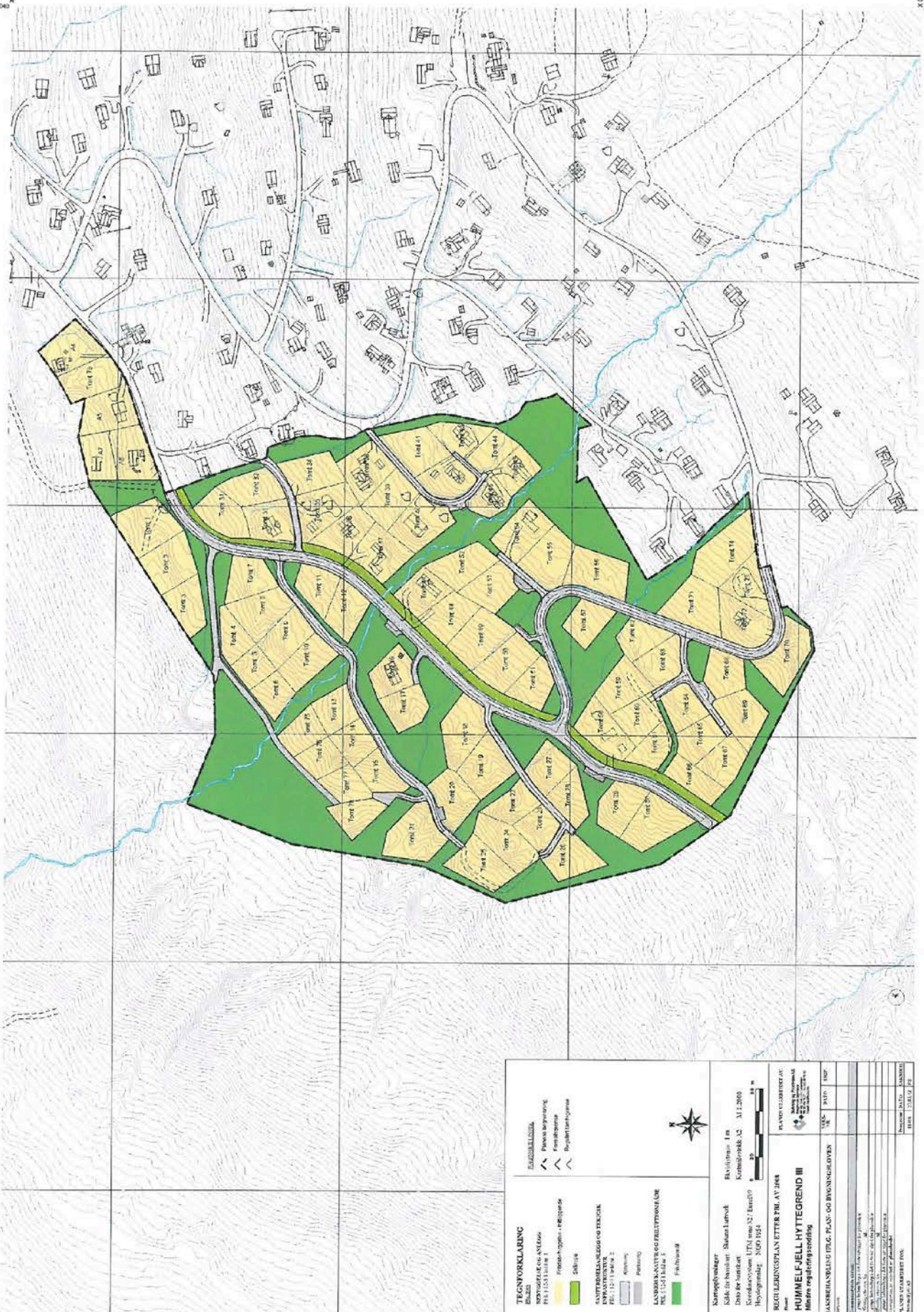
© 2024 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

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



## Tegnforklaring





**TEGNFORKLARING**  
STYRKELINJER  
SVEPPELÅS OG ANLEGG  
PL 11541 karta 1  
Festningslinjer  
Eksisterende  
Beplantingsplaner

**SANITÆRSOMRÅDE OG TILKOB**  
Svepefla  
Siltfla  
Svepefla

**KANTRERENNINGSGRANSE OG TRØSK**  
Kantlinje  
Kantlinje

**LANDSRENNING OG FØLJEDRØNNING**  
Pl 11541 karta 1  
Følgedrønningslinje

Skaleringer:  
Sida: 1:500  
Storleik: 1:500  
Data for kartet:  
Kartverket, 1/10/2009 s. 11/10/2009  
Hydrografi: N50 1824

PLANNUMMER:  
11541 karta 1

REGULERINGSPLAN ETTER FBI, AV 2008  
Saksnummer: 11541 karta 1  
Dato for vedtak: 31.1.2009  
Hydrografi: N50 1824

**HUMMELJELL HYTTEGRENDE III**  
Måltidregulering  
Kommune: HUNN  
Region: N50 1824

**BAKRETNINGSPLAN, PLAN- OG BYGNINGSLOVEN**

PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	ART	STAVEL	BEMERKINGAR
1-1	1	1	
1-2	1	1	
1-3	1	1	
1-4	1	1	
1-5	1	1	
1-6	1	1	
1-7	1	1	
1-8	1	1	
1-9	1	1	
1-10	1	1	
1-11	1	1	
1-12	1	1	
1-13	1	1	
1-14	1	1	
1-15	1	1	
1-16	1	1	
1-17	1	1	
1-18	1	1	
1-19	1	1	
1-20	1	1	
1-21	1	1	
1-22	1	1	
1-23	1	1	
1-24	1	1	
1-25	1	1	
1-26	1	1	
1-27	1	1	
1-28	1	1	
1-29	1	1	
1-30	1	1	
1-31	1	1	
1-32	1	1	
1-33	1	1	
1-34	1	1	
1-35	1	1	
1-36	1	1	
1-37	1	1	
1-38	1	1	
1-39	1	1	
1-40	1	1	
1-41	1	1	
1-42	1	1	
1-43	1	1	
1-44	1	1	
1-45	1	1	
1-46	1	1	
1-47	1	1	
1-48	1	1	
1-49	1	1	
1-50	1	1	

**PLANBESTEMMELSER**  
**for**  
**”HUMMELFJELL HYTTEGREND FELT 3”**  
**I OS KOMMUNE**

Planen er vist på plankart datert 22.05.2006  
Plan og bestemmelser er sist revidert 13.02.2012  
Plan og bestemmelser er vedtatt av Os Kommunestyre den.....

Disse bestemmelser gjelder for det området som på plankart er vist med reguleringsgrense.  
Planavgrensningen inkluderer en del av reguleringsplanen ”Hummelfjell Hyttegrennd felt 1”.  
Tidligere reguleringsplan for dette område oppheves ved stadfesting av denne plan.

Det er ikke kjent automatisk fredete kulturminner i området. Dersom det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses og i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssone på 5 meter. Melding om funn skal straks sendes Hedmark Fylkeskommunes kulturavdeling, jmf. lov om kulturminner §8, annet le

Området i denne plan reguleres til følgende formål:

**Bebyggelse og anlegg (PBL§12-5,nr.1**

- Fritidsbebyggelse – frittliggende
- Skiløype

**Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL§12-5,nr. 2)**

- Kjøreveg
- Parkering

**Landbruk- natur og friluftsområde**

- Friluftsmål

**1. BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL§12-5,nr.5)**

**1.1 Fritidsbebyggelse – frittliggende**

- a. Innenfor byggeområdet kan det oppføres det antall fritidseiendommer som vist på plankart med tomtedeling.
- b. Fritidsbebyggelsens plassering på tomta skal i størst mulig grad følge den plassering som er vist på plankart. Dersom denne plassering skal avvike s, skal dette begrunnes i byggemelding.
- c. Bygningenes møneretning som er vist på plankartet gjelder hovedbygningen. Mindre bygg (aneks/uthus/garasje) kan ha avvikende møneretning.
- d. På hver tomt skal det anlegges oppstillingsplass for 2 biler. Dette skal vises på situasjonsplan.
- e. Tillatt bebygd areale pr. tomt settes til 20% av tomtestørrelsen. Dersom flere tilliggende tomter legges til grunn for beregningen av tillatt byggeareal, skal tomtene fysisk sammenføres. Tillatt samlet bebygd areal settes til 300 kvadratmeter.  
Bebygd areal (BYA) beregnes etter reglene i Norsk Standard NS 3940.

- f. Det tillates oppført uthus/anks/garasje med maksimal størrelse på 75 kvadratmeter, som skal være inkludert i max bebygd areal pr. tomt. Plassering av uthus/anks/garasje skal vises på situasjonsplan som følger byggemeldingen for fritidsbebyggelsen selv om dette ikke bygges samtidig.
- g. Bebyggelsens utforming:
  - Bebyggelsen kan oppføres i 1,5 etasje
  - Bebyggelsens hovedkropp kan ikke overstige en byggebredde på 8,0 meter
  - Gesimshøyden skal ikke overstige 4,7 meter
  - Mønehøyden skal ikke overstige 6,3 meter (alle høyder måles fra topp grunnmur)
  - Grunnmurshøyden skal ikke overstige 80cm
  - Bygningen skal ha saltak med takvinkel mellom 20 og 32 grader
- h. Kjeller kan tillates under hele eller deler av bygget. Dog skal tillatt maksimal grunnmurshøyde overholdes med unntak av utgangsdør/rømningsveg som fortrinnsvis skal plasseres i enden av byggets mønretning.
- i. Taktekking skal utføres i torv, pappshingel, skifer eller tretak.
- j. Eksisterende vegetasjon skal i mest mulig grad tas vare på.
- k. Gjerde rundt hytta tillates oppført. Gjerdet skal ha en maksimal høyde på 1,5 m og utformes av tremateriale og ikke være tette.
- l. Oppfylling på tomte skal ha en maksimal fyllingshøyde på 3,0 m. Fyllingsskråningen skal ikke være brattere enn 1:2 og den skal beplantes med trær eller busker. Profil av tomte skal legges ved byggemelding.
- m. Ved behandling av byggemelding skal byggemyndigheten se til at bebyggelsen får en god form, materialbehandling, farge og at bebyggelsen harmonerer med terrenget og annen bebyggelse i feltet. Byggemyndigheten kan avslå byggesøknad dersom disse forhold ikke er tilfredsstillende.

## 1.2 Skiløype.

- a. Området skal tilrettelegges som skiløype for ski fra planområdet og ned til skianlegget. Området kan avskoges og mindre terrengtilpassinger foretas.
- b. Det kan tillates etablert adkomst til tomter over skiløypa. Utforming av atkomst skal ta hensyn til at skiløypas funksjon.
- c. Skiløypa/skiløypen kan på vinterstid prepareres maskinelt.

## 2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

## **2.1 Kjøreveg**

- a. Hovedveg skal bygges med en kjørebanebredde på 5,5 meter. Det avsettes 10 meters reguleringsbredde til vegformål. Stikkveger bygges med vegbredde 4,0 meter og en reguleringsbredde på 6 meter og 5 meter.
- b. Stigning på veg skal ikke overstige 1:10 (10%)

## **2.2 Parkering**

- a. Avsatt parkeringsplass skal være tilgjengelig for alle og ikke benyttes som permanent parkeringsplass for hytteeiendommer.

## **3. LANDBRUK- NATUR OG FRILUFTSOMRÅDE**

### **3.1 Friluftsmål**

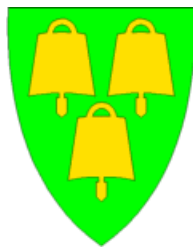
- a. Områdets egenart skal i størst mulig grad opprettholdes. Mindre tiltak som stier, rasteplasser og lignende som fremmer friluftslivet kan gjennomføres. Ordinær landbruksdrift (hogst og beiting) skal kunne foregå.
- b. Drift av skog skal utføres med hensyn til områdets egenart og i tråd med lov om skogbruk og skogvern.
- c. I området kan det anlegges nettstasjon/trafokiosk for strømforsyning

# PLANBESTEMMELSER

*FOR*

*KOMMUNEDPLAN*

# HUMMELFJELL



Os Kommune

April 2011



Solvang og Fredheim AS  
rådgivende ingeniører

Side 1 av 10

# KOMMUNEDELPLAN FOR HUMMELFJELL

## Planbestemmelser og retningslinjer

Planen er vedtatt av Os kommunestyre 26.5.2011

### Generelt

Kommunedelplan Hummelfjell består av følgende dokument:

- Planbeskrivelse med konsekvensutredning
- Plankart for Hummelfjell, datert 11.04.2011 i målestokk 1:7.500 og 1:20000
- Planbestemmelser, datert 26.05.2011
- Temakart for idrett og friluftsliv

Kommunedelplanen skal legges til grunn ved planlegging, forvaltning og utbygging i planområdet, sammen med bestemmelser gitt i plan- og bygningsloven. Rettslig bindende vedtekter, med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 11-9, 11-10 og 11-11, er markert med *kursiv*. Teksten ellers er retningslinjer og skal tjene som opplysning og forklaring.

### Plankart og bestemmelser

Arealbruken som er vist på plankartet er juridisk bindende med hjemmel i PBL §11-6. Juridisk bindende bestemmelser som er knyttet til planen med hjemmel i PBL §11-7 er uthevet.

### Retningslinjer

Tekst som ikke er uthevet er av retningsgivende og forklarende karakter og er utformet for å utdype planbestemmelsene og tydeliggjøre prinsippene for arealdisponeringen. Den skal legges til grunn for kommunens arealforvaltning og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven.

## 1. Felles retningslinjer

- 1.1. Alle inngrep skal planlegges og utføres slik at skadevirkningene på natur og omgivelser forebygges og blir så små som mulig. Eksisterende vegetasjon skal ikke fjernes utover det som er nødvendig for å få ført opp bygninger, opparbeidet atkomstveger eller parkeringsplasser. Traseer for vann, avløp og kabler som ikke kan legges langs vegger, skal reetableres med stedegen vegetasjon.

- 1.2. Utbygger har ansvar for å sette i stand og så til etter hvert som utbyggingen blir ferdig i feltet. Tomteeierne har ansvar for å sette i stand og så til på tomtene etter hvert som utbyggingen blir ferdig.
- 1.3. Det er kjente automatiske fredete kulturminner i planområdet. Alle kulturminner fra før 1537 er automatisk fredet jfr. Kulturminnelovens §§ 4, 6 og 8. Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet slike kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringszone på 5 meter, jfr. Lov om kulturminner §8. Melding skal snares sendes til kulturminnemyndighetene i Hedmark fylkeskommune for uttalelse. Der automatisk fredete kulturminner inngår i utbyggingsområder, skal disse innarbeides og sikres i reguleringsplan.
- 1.4. Vegføring nordvest for hytteområde F1 er ikke bindende og vurderes i fremtidige område- eller detaljplaner.

## **2. Bebyggelse og anlegg**

- 2.0.1. *For områder avsatt til utbyggingsformål kan arbeid og tiltak som nevnt i Pbl §§ 30-1 til 6, 21-1 og 2, 26-1, fradeling til slike formål eller andre tiltak som kan være til vesentlig ulempe for planen, ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan.*
- 2.0.2. *I byggeområder som i plankartet er vist som eksisterende etablerte byggeområder for fritidsbebyggelse, hvor det ikke foreligger godkjent regulerings- eller bebyggelsesplan, kan fortetting som innebærer flere nye enheter bare skje når det foreligger en godkjent reguleringsplan for området.*
- 2.0.3. *I områder avsatt til boligbygging, fritidsbebyggelse, råstoffutvinning eller næringsvirksomhet, kan utbygging ikke skje før følgende forhold etter kommunens skjønn er oppfylt, jf § 11-9 nr 4:*
  - *Kjøre- og gang/sykkelveger*
  - *Vannforsyning og avløpsforhold*
  - *Strømforsyning*
- 2.0.4. *All bebyggelse skal tilpasses lokal byggeskikk både i form og farge. Hensyn og tilpasning til kulturlandskap, naturmiljø og estetiske verdier skal tillegges betydelig vekt ved all utbygging og anleggsdrift. Byggeskikkveileder for Os og Tolga kommune er retningsgivende.*
- 2.0.5. *Bebyggelsen skal oppføres med saltak. Det samme gjelder på- og tilbygg til eksisterende bygninger. Under forutsetning av at ny bebyggelse harmonerer med bebyggelsen omkring kan annen skråtaksløsning, samt flate tak tillates.*
- 2.0.6. *Ved regulering og utbygging av nye områder skal det legges vekt på utbygging i forhold til terreng. Tomter med terreng med større helling enn 1:4 skal ikke innreguleres til byggetomter. Det bør tas særlige terrenghensyn for områder brattere enn 1:6.*



2.0.7. *All fremføring av nye ledninger til strøm, telefon og kabelanlegg skal skje i jordkabel, med unntak av lysløype.*

Frem til reguleringsplan en utarbeidet, skal §§ 9 og 12 i jordlova gjelde.

I områder for bebyggelse og anlegg inngår disse formålene, jf Pbl § 11-7:

## **2.1. Fritidsbebyggelse**

Det er avsatt areal til fritidsbebyggelse rundt skitrekke og utvidelse videre vestover fra dagens fritidsbebyggelse. Områder som er nye eller som ennå ikke er regulert, er merka med F1-F3.

2.1.1. *I reguleringsplan skal det gjøres rede for utbyggingstakt og rekkefølge for feltvis utbygging i hvert enkelt område. Minimum 70 % av feltet må bygges ut før man kan gå videre til neste felt. Det kan ikke planlegges for flere nye hytter enn det som fremgår nedenfor, jf § 11-9 nr 5. Rekkefølgen viser utbyggingsrekkefølgen.*

1. (F1) 100 tomter for fritidsboliger
2. (F2) 74 tomter for fritidsboliger
3. (F3) 124 tomter for fritidsboliger

Følgende regler gjelder for utforming av hytter i byggeområder og er også retningsgivende for revisjoner av planbestemmelser i eksisterende reguleringsplaner:

2.1.2. *Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal det gjøres en konkret vurdering av hva som kan tillates på den enkelte tomt og i det enkelte område mht. størrelse og utforming av bygninger*

2.1.3. *Bebyggelsen skal tilpasse seg terrenget og naturpreget i området, og gis en enkel, helhetlig og god utforming. Høyde på bebyggelsen skal tilpasses terrenget. Større terrenginngrep eller planeringsarbeid tillates ikke. Maks fyllings/skjæringshøyde settes til 2,5 m. Skråningsutslag for veier skal vises på reguleringsplan og for bygninger på situasjonsplan eller terrengsnitt.*

2.1.4. **Felt F1 og F3.** *Tillatt bebygd areal (BYA) pr tomt settes til 20% av tomtestørrelsen, maks tillat samlet bebygd areal er 300 m<sup>2</sup>. Dersom flere tilliggende tomter legges til grunn for beregningen av tillatt byggeareal, skal tomtene fysisk sammenføres.*

2.1.5. *For Felt F1 og F3 tillates det oppført uthus/anneks/garasje med maksimal størrelse på BYA=75 m<sup>2</sup> som skal være inkludert i maks bebygd areal pr tomt. Plassering av uthus/anneks/garasje skal vises på situasjonsplan*

2.1.6. **Felt F2:** *Maks tillatt bebygd areal per tomt settes til BYA=180 m<sup>2</sup>. Hovedhytta skal ikke overstige BYA=120 m<sup>2</sup>. Det tas spesielt hensyn til områdets egnethet ved utarbeidelse av bestemmelser for reguleringsplan.*

- 2.1.7. Verandaer og lignende skal legges slik at det blir en god forbindelse og helhet mellom hytte og terreng.
- 2.1.8. Vegbygging til og i hytteområder må skje skånsomt. Avkjørsler til flere tomter bør samordnes. Det bør utarbeides en plan der vegløsninger sammen med traseer for ledningsføring sees i sammenheng.
- 2.1.9. Bestående vegetasjon skal bevares og fornyes slik at hovedpreget av landskapet opprettholdes.
- 2.1.10. Tomtestørrelsen kan være inntil 2 dekar. Tomter inntil 3 dekar kan vurderes ved særlige tilfeller der hvor dette gir bedre løsninger med hensyn til topografi og bratthet.
- 2.1.11. Det kan åpnes for oppføring av gjerder, evt. for deler av tomta. Dette avklares i reguleringsplan.
- 2.1.12. Eventuell omdisponering fra fritidsbolig til permanent bolig krever dispensasjon eller reguleringsendring.
- 2.1.13. Kryprom under bygninger eller terrasser skal sikres for husdyr og bygges inn, for eksempel med murverk eller spiler av tre.

## **2.2. Offentlig eller privat tjenesteyting**

Det er avsatt område for offentlig eller privat tjenesteyting som skole, helseinstitusjoner, kommunale bygg med mer.

- 2.2.1. For oppføring eller endring av bygg og anlegg med bruksareal over 300 m<sup>2</sup>, skal det utarbeides situasjonsplan som viser byggets plassering og tomtens utforming.

## **2.3. Råstoffutvinning**

Det er avsatt et område for masseuttak og midlertidig lagring av masse, RU1. Andre uttak enn vist i plankartet, tillates ikke.

- 2.3.1. For uttak av masse kreves reguleringsplan og driftsplan godkjent av Bergvesenet. Reguleringsplanen skal særlig behandle forhold knyttet til støy og annen forurensning, jf pbl § 11-9 pkt 8.
- 2.3.2. Utvidelse av grustaket i Korseggan utover det som er godkjent i eksisterende reguleringsplan forutsetter utredning og flytting av vannkilde for Os sentrum.
- 2.3.3. For uttak som eksisterer ved planens godkjenning, men som ikke er avmerket i kartet, skal disse avsluttes innen **01.01.2015**. For avsluttende drift og istandsetting gjelder for øvrig bestemmelsene for råstoffutvinning.
- 2.3.4. Reguleringsplanen skal inneholde bestemmelser om uttaksdybde, uttaksrekkefølge, sikring, drift, istandsetting av området og etterbruk. Ved større uttaksområder skal det reguleres i etapper. Terrengtet i etappene skal

*rehabiliteres/tilpasses etterbruken så snart det er praktisk mulig, senest i løpet av tre år.*

- 2.3.5. *Det kreves at det ved en regulering skal skje en felles regulering av eiendommene. Før behandling etter pbl § 12-11 må det foreligge skriftlig avtale mellom grunneierne med en fordeling av arealverdier og kostnader ved ulike felles tiltak innen planområdet iflg pbl 11-8 e).*

#### **2.4. Næringsvirksomhet**

Det er avsatt areal til næringsvirksomhet rundt skitrekket og nytt skiskytteranlegg. Områder som er nye eller som ennå ikke er regulert, er merka med N1-N7.

- 2.4.1. *I områdene merket N i kartet tillates oppføring av næringsbygg som har direkte funksjonell tilknytning til alpinksenteret og reiselivsnæringen, som for eksempel overnattingsanlegg, forretningsbygg, bevertning, servicebygg.*
- 2.4.2. *Ved etablering av ny industri- og lagerbebyggelse på eiendommer som grenser til hovedveg eller boligområde – enten direkte eller med veg imellom – skal det opprettes/bevares et sammenhengende vegetasjonsbelte på minst 10 meter som avskjerming.*
- 2.4.3. *I reguleringsplan skal det gjøres rede for utbyggingstakt og rekkefølge for feltvis utbygging i hvert enkelt område. Det kan ikke planlegges med høyere arealutnyttelse enn det som fremgår av benevnelser i kartet, jf § 11-9 nr 5.*
- 2.4.4. *Ved utarbeiding av reguleringsplan for nye næringsareal der formålet er overnatting i mindre enheter, skal bestemmelsene for fritidsboliger benyttes. For oppføring av bygg og anlegg med bruksareal over 300 m<sup>2</sup>, skal det utarbeides situasjonsplan som viser byggets plassering og tomtens utforming.*
- 2.4.5. *Det skal tas særlig hensyn til parkeringsbehov for næringsvirksomhet, og for overnattingsbedrifter skal det beregnes 0,5 biloppstillingsplass per overnattingsseeng. Det kan tillates bruk av parkeringsareal som vist i kommunedelplanen for å møte krav til parkeringsareal.*
- 2.4.6. *Det tillates ikke seksjonering av næringsareal uten at dette er vist i vedtatt reguleringsplan.*

#### **2.5. Fritids- og turistformål**

Det er avsatt areal til fritids- og turistformål nord for skitrekket, og eksisterende areal brukes i dag til caravansenter. Områder som er nye eller som ennå ikke er regulert, er merka med T1-T4.

- 2.5.1. *I reguleringsplan skal det gjøres rede for utbyggingstakt og rekkefølge for feltvis utbygging i hvert enkelt område.*

2.5.2. *Ved utarbeiding av reguleringsplan for nye områder der formålet er overnatting i mindre enheter, skal bestemmelsene for fritidsboliger benyttes. For oppføring av bygg og anlegg med bruksareal over 300 m<sup>2</sup>, skal det utarbeides situasjonsplan som viser byggets plassering og tomtens utforming.*

2.5.3. *Det skal tas særlig hensyn til parkeringsbehov. For overnattingsbedrifter skal det beregnes 0,5 biloppstillingsplass per overnattings seng. Det kan tillates bruk av parkeringsareal som vist i kommunedelplanen for å møte krav til parkeringsareal.*

2.5.4. *Det tillates ikke seksjonering av fritids- og turistformål uten at dette er vist i vedtatt reguleringsplan.*

2.5.5. *Spikertelt kan oppføres i samråd med brannvesenet.*

## **2.6. Idrettsanlegg**

Det er avsatt areal til idrettsanlegg. Områder som er nye eller som ennå ikke er regulert, er merka med I1-I3.

2.6.1. *Det skal utarbeides reguleringsplan før utbygging av idrettsanlegg. Utover nødvendige bygg og anlegg tjenelig for arealformålet, tillates ikke bygging.*

## **2.7. Andre tekniske anlegg - vannmagasin.**

2.7.1. *Det skal utarbeides reguleringsplan for utbygging av vannmagasin. Utover nødvendige bygg og anlegg tjenelig for arealformålet, tillates ikke bygging.*

## **3. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

Det er avsatt areal til parkering mellom skitrek og skistadion.

3.0.1. *Det skal utarbeides reguleringsplan før utbygging og oppføring av bygg og anlegg. Utover nødvendige bygg og anlegg tjenelig for arealformålet, tillates ikke bygging på arealet.*

3.0.2. *Dersom parkeringsarealet skal inngå som parkering for annen næring i området som er omfattet av krav til parkeringsareal, skal leie av parkeringsareal sikres ved tinglyst avtale eller lignende.*

## **4. Grønnstruktur**

Frem til reguleringsplan er utarbeidet for områdene, skal §§ 9 og 12 i jordlova gjelde. I områder for grønnstruktur inngår disse formålene, jf Pbl § 11-7:

### **4.1. Grønnstruktur**

Det er avsatt areal til grønnstruktur rundt råstoffuttak og rundt skiskytteranlegg.

4.1.1. *Arealene skal inngå i reguleringsplaner for byggeområdene. Det tillates ikke bygging på områder avsatt til grønnstruktur slik at opplevelsesverdien av området forringes. Mindre tekniske anlegg kan gjøres hvis vist i reguleringsplan.*

*Hogst er ikke tillatt.*

#### **4.2. Naturområder**

Det er avsatt areal til naturområder langs større bekker og vassdrag.

*4.2.1. Det tillates ikke bygging på områder avsatt til naturområder slik at opplevelsesverdien av området forringes. Mindre tekniske anlegg kan gjøres hvis vist i reguleringsplan. Arealets funksjon som klimavernsone skal prioriteres høyt, og eksisterende vegetasjon skal ivaretas.*

#### **4.3. Turdrag**

Det er avsatt areal til turdrag langs alle store turdrag i plankartet.

*4.3.1. Det tillates ikke bygging på områder avsatt til turdrag slik at opplevelsesverdien av området forringes. Mindre tekniske anlegg kan gjøres hvis vist i reguleringsplan. I en totalt 15 meter bred korridor langs turdragene skal det ikke gjøres inngrep som kan være til ulempe for løypenettet. Viste traseer i plan vil måtte tilpasses terrenget.*

### **5. Landbruks-, natur og friluftsmål samt reindrift**

Dette er areal som i all hovedsak skal brukes til landbruks-, natur- og friluftsmål. Det drives ikke reindrift i planområdet. Dyrka mark er vist med egen hensynssone.

*5.1.1. I landbruks-, natur- og friluftsområder er det kun tillatt å oppføre bebyggelse tilknyttet stedbunden næring. Arbeid og tiltak som nevnt i Pbl §§ 30-4, 20-1, samt fradeling til slike formål, er forbudt.*

*5.1.2. Det er forbudt med bygging av nye boliger, hytter eller næringsvirksomhet nærmere vassdrag enn 100 meter fra strandlinja dersom det ikke er bestemt annet i godkjent reguleringsplan. Forbudet gjelder også tiltak som utfylling, masseuttak, vegbygging.*

*5.1.3. I området mellom område avsatt til masseuttak og turdrag på Halvmilenget tillates ikke bygging av anlegg, dyrking, vegbygging eller andre tiltak som beslaglegger grusressursen i området.*

*5.1.4. Dersom beitedyr skaper problemer for bruken av området som turist- og skiarena, kan det settes opp sperregjerde som holder beitedyr ute.*

### **6. Bruk og vern av sjø og vassdrag**

Det skal legges særlig vekt på å sikre areal i vassdraga for fri ferdsel og mot forurensing og uønsket bruksendring som vegbygging, dyrking, utfylling, masseuttak med mer. Langs bredden av vassdrag med helårs vannføring, skal det opprettholdes et avgrenset naturlig vegetasjonsbelte som avgrenser forurensing og gir leveområde for planter og dyr. Dersom inngrep blir nødvendig, skal de gjøres så skånsomt som mulig og området skal i størst mulig grad tilbakeføres til opprinnelig tilstand.

## 7. Samferdselsanlegg

I planen er det tegnet inn følgende viktige kommunikasjonsårer:

- Jernbane
- Hovedveger
- Samleveger
- Adkomstveger / kommunale og viktige private veger
- Gang- og sykkelveger
- Skitrekk

Vurdering av tillatelse til avkjøringer fra offentlig veg skal skje etter rammeplan for avkjørsler, samt kommuneplanens arealdel.

Langs riksveg er byggegrensa 50 meter. Langs fylkesveger, kommunale veger og private veger, samt gang- og sykkelveger er byggegrensa 15 meter, jf veglova § 29. Langs jernbanen er byggegrensa 30 meter regnet fra midtlinja i nærmeste spor, jf jernbanelova § 10. Andre byggegrensar kan vedtas i reguleringsplan.

## 8. Soner med særlige hensyn

### 8.1. Sikringssoner

*Område for grunnvannsforsyning (H-120)*

8.1.1. *Det er ikke tillatt med tiltak eller anlegg i sonen rundt drikkevannskilden som kan skade eller ødelegge drikkevannskilden. Nye tiltak i sikringssonen skal dokumentere at det ikke er skadelig for kilden eller hvordan drikkevannskilden er beskyttet mot tiltaket*

### 8.2. Støysoner

*Andre støysoner (H-290)*

8.2.1. *Det er inntegnet støysoner rundt skiskytteranlegget på Hummelfjell. Etablering av støyfømfintlig tiltak eller anlegg skal ikke skje innenfor støysonen med mindre det er vist hvordan hensynet til støy er vurdert og hensyntatt.*

### 8.3. Faresoner

*Høyspenningsanlegg (H-370)*

8.3.1. *Det er ikke tillatt å gjøre tekniske inngrep i område avmerket som fareområde, Høgspent. Tekniske tiltak i samråd med eier av høgspentlinja tillates. Restriksjonsgrensa for fareområdet skal være 7,5 meter til hver side fra høgspentlinjens ytterste tråd.*

### 8.4. Sone med angitte særlige hensyn

8.4.1. *Hensyn landbruk (H-510)*

8.4.1.1. *Hensynsområde landbruk er lagt på alle areal i planområdet som er dyrka mark. Det skal på disse arealene tas særlig hensyn til landbruksinteressene.*

8.4.2. *Hensyn friluftsliv (H-530)*

8.4.2.1. *Hensynsområde friluftsliv er lagt på areal i nærheten av turløyper samt på to større områder; Storegga/Bingtjønnan og område ved Bersvendsmoen*

*syd for boligfelt. Det skal på disse arealene tas mer hensyn til friluftslivsinteressene enn landbruksinteressene.*

**8.4.3. Bevaring kulturmiljø (H-570)**

*8.4.3.1. Bevaring kulturmiljø er lagt på areal rundt seterbebyggelsen i Halvmiløet. Ved tiltak i området, skal det tas særlig hensyn til kulturmiljøet som bygninger og landskap representerer.*

**8.5. Båndleggingssone**

*Båndlegging etter lov om kulturminner*

*8.5.1. Kjente kulturminner i planområdet er avmerket med symbol. Der flere kulturminner finnes i samme område, er arealet også mellom kulturminnene båndlagt utover kulturminnelovens bestemmelser. I denne sonen tillates ikke tiltak eller anlegg som ikke er vist i plankartet.*

*8.5.2. Der båndlagte områder rundt kulturminneområder ligger nær automatisk fredete kulturminner, skal disse innarbeides og sikres i reguleringsplan.*

**9. Rettsvirkning, forhold til eksisterende planer**

*Kommunedelplanens rettsvirkning gjelder hele planområdet som vist i plankartet.*

*Kommunedelplanen gjelder foran tidligere vedtatt kommunedelplan for Os sentrum, vedtatt 27.11.2008, planid KDPO09 og kommunedelplan for Hummelfjell, vedtatt 27.11.2008, planid KDPH09.*

*Vedtatte reguleringsplaner gjelder foran kommunedelplanen med unntak av gjeldende reguleringsplan for Os sentrum, planid R23.*

*I de tilfeller der det ikke er samsvar mellom denne plan og eldre planer, skal kommunedelplanen tjene som veiledende for omregulering og forvaltning etter plan- og bygningsloven.*



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

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

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

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

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

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



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

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

**9. 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, prismetlamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](mailto:help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

  
Rettt skal være rett. For alle.



## Viktige endringer i avhendingsloven

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

### **Forbudt å selge bolig “som den er”**

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

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

### **Egenandel**

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

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

### **Nytt om tilstandsrapporter**

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

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

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

### **Arealavvik**

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

### **Viktig for kjøper å være klar over**

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

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

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



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell 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 gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

**Adresse:** Elvhøgdfaret 25  
2550 OS I ØSTERDALEN

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Kirsti Næss Olsen

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 464 00 865  
**E-post:** kirsti.olsen@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 viderefordlet til selger.*

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre