



aktiv.

Nordnesveien 4, 2460 OSEN

**Sjarmerende og familievennlig
beliggende enebolig like ved
Osensjøen med flott utsikt! 2
garasjer, grillhytte og anneks.**



Eiendomsmegler/Partner

Marius Norum

Mobil 465 04 951

E-post marius.norum@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Elverum

Storgata 10, 2408 ELVERUM. TLF. 62 43 14 20

Nøkkelinformasjon

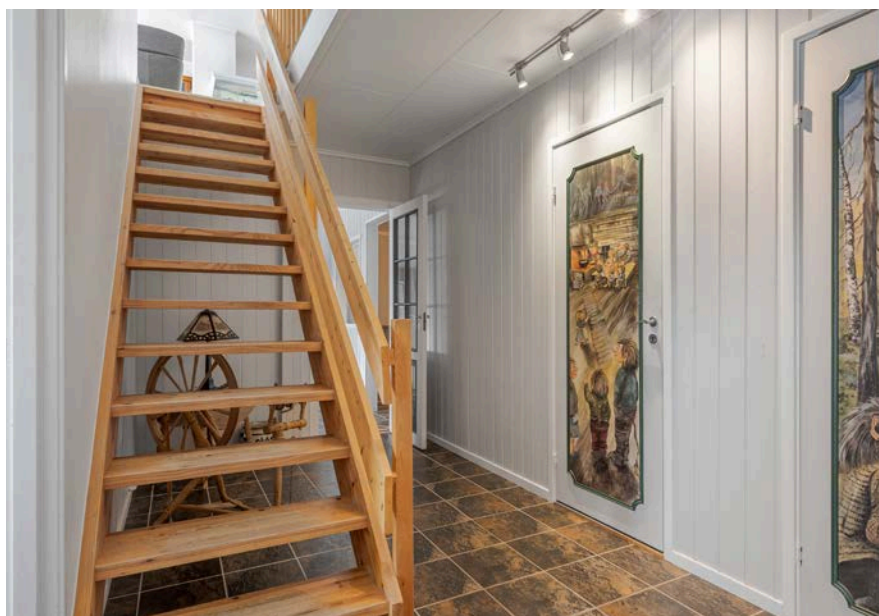
Prisant.: Kr 1 890 000,-
Omkostn.: Kr 48 640,-
Total ink omk.: Kr 1 938 640,-
Selger: Lise Quist Aune

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1981
BRA-i/BRA Total 248/293 kvm
Tomtstr.: 3 371,20 kvm
Soverom: 3
Gnr./bnr. 73/126 og 73/146
Oppdragsnr.: 1211250144

Ditt nye hjem?

Velkommen til denne sjarmerende og innholdsrike eneboligen med landlig og tilbaketrukket beliggenhet i Osen. Her er det umiddelbar nærhet til naturen og fine turmuligheter, perfekt for deg som ønsker rolige omgivelser med gode solforhold og nydelig utsikt. Kort vei til Osensjøen, hvor en kan bade, fiske og kjøre båt. Joker Osen ligger ca. 750 m fra eiendommen.

Eneboligen ble bygget i 1981 og tilbygget i 1998 og består av en sokkeletasje og en hovedetasje med blant annet stue, kjøkken, 2 soverom, vaskerom/bad og toalettrom. Den flotte uteplassen består av terrasse med utgang fra stue, samt balkong med utgang fra kjøkkenet. Eiendommen er også bebygd med grillhytte, lekestue og anneks samt 2 garasjer hvorav den ene har også har vedskåle og isolert bod. Her er det med andre ord mange muligheter!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	40
Egenerklæring	94
Energiattest	99
Nabolagsprofil	104
Budskjema	111

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 248 kvm

BRA - e: 45 kvm

BRA totalt: 293 kvm

TBA: 50 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 77 kvm Vindfang, gang, garderobe. kontor/soverom, vaskerom/dusj og stue og wc

1. etasje

BRA-i: 146 kvm Stue, kjøkken, bad, badstue, gang og 2 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

50 kvm Terrasse- og balkongareal

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 45 kvm Garasje, isolert bod og vedbod

Garasje 2

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 25 kvm Garasje

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn.

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for

valg av arealkategori.

BRA-i (internt bruksareal) - Bruksareal av boenheten(e) innenfor omsluttende vegger.
BRA-e (eksternt bruksareal) - Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne/disse.

TBA (terrasse- og balkongareal/åpent areal) - Arealet av terrasser, åpne balkonger, verandaer eller altaner tilknyttet boenheten(e).

GUA (gulvareal) - Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA oppgis som en sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav himlingshøyde).

ALH (areal med lav himlingshøyde) - Areal med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. ALH skal opplyses sammen med BRA. Se GUA over.

Arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport og hvor disse arealmålingene er basert på Norsk Standard 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da bygningen(e) ble målt. Beskrivelse av rom er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk. Se eventuelle anmerkninger under punktene «Standard» og/eller «Ferdigattest/brukstillatelse».

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 3 371,20 kvm. Tomtearealet er fordelt med ca. 1 662,20 kvm på gnr/ bnr 73/126 og med ca. 1 709 kvm på gnr/ bnr 73/146.

Pent opparbeidet tomt med gressplen og diverse beplantning. Tomten er delvis innhegnet med gjerde. Støttemurer langs enkelte partier.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Enebolig med flott, usjenert og meget familivennlig beliggenhet i fine omgivelser ved Osensjøen i Nordre Osen. Fra terrassen er det helt fantastisk utsikt over sjøen, hvor man kan se helt til Trysilfjellet på klarværsdager! Boligen er omkranset av skog, natur og stillhet, med umiddelbar nærhet til fine turmuligheter både sommer som vinter. Her er det kort vei til Osensjøen, hvor en kan både bade, fiske og kjøre båt, og det er en nydelig sandstrand langs sjøen med både campingplass og kioskservering i sommerhalvåret. Det er ca. 5 minutters gange til elven Osa fra eiendommen.

Osensjøen byr også på mange flotte aktiviteter, som kajakk, kano, vannski, vindsurfing

mer mer, samt fotball og volleyball, langrenn og fotturer. Her er det et eldorado for den aktive familien året rundt! Nærbutikken Joker Osen ligger også bare 750 meters gange fra eiendommen og denne er både søndagsåpen og har post-i-butikk og PostNord. I tillegg er det flotte jakt- og fiskemuligheter i området. Det er flere aktive fiskevann i område, hvor alle har tilgang ved kjøp av fiskekort og det er jaktmuligheter på både småvilt og storvilt.

Det familievennlige alpinsenteret Furutangen ligger ca. 10-12 minutters kjøretur unna og her er det et flott og intimt anlegg med fem nedfarter og to heiser som passer for hele familien. For den som søker litt mer utfordringer er det ca. en halvtimes kjøretur til Trysilfjellets alpinbakker. Det er oppkjørte skiløyper fra området og hele veien til Furutangen og Blikkfjellet blant annet og det er flere gapahuker med muligheter for matpauser og grilling underveis. Det er på sommerstid flotte sykkelmuligheter i området. Man kan for eksempel sykle fra eiendommen og hele veien til Furutangen, hvor det er et ypperlig område for sykkelkjøring. Det samme er det også i Trysilfjellet, hvor det også er Trysil Bike Arena. Furutangen har også ballbinge, samt discgolf-bane.

Veien over til Sverige er heller ikke lang, med muligheter for grensehandel, scooterkjøring og flere flotte alpinanlegg.

Bygningssakkyndig

Bjølseth Takst

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eneboligen er oppført med en sokkeletasje under deler av bygget, samt et tilbygg med støpt plate på mark. Boligen har en grunnmur med sokkel, hvor sokkeletasjen er konstruert av lettklinker. Tilbyggets ringmur består av pusset isoporelement. Fundamenteringen består av støpt dekke med sokkeletasje og støpt plate på mark for tilbygget.

Dreneringen rundt boligen har en alder som gjør tettheten usikker. Det er ikke registrert bruk av grunnmursplast på oversiden av huset, og terrenget er stedvis flatt, noe som kan medføre vannansamlinger mot bygningen.

Bygningens yttervegger er av bindingsverk med liggende og stående panel, mens sokkeletasjen har pusset mur. Kledningen er ikke luftet. Det er registrert sprekker i fasaden, og kledningen er stedvis værslitt.

Takkonstruksjonen er et saltak, tekket med pappshingel. Det er observert mye mose på taket, og beslagene til vindskiene har avskallet lakk.

Takrenner og nedløp er utført i metall. Det er registrert skade i et nedløpsrør som følge av frostspreng.

Etasjeskillerne består av trebjelkelag og et støpt dekke i kjelleren.

Vinduer er i tre og stammer fra byggeåret, med unntak av en nyere balkongdør fra kjøkkenet. Ytterdøren er i tre med glass. Enkelte vinduskarmen er værslitte.

Eiendommen har en terrasse med tilgang fra stuen og en balkong med tilgang fra kjøkkenet. Terrassen har skjevheter i konstruksjonen, og balkongen er tekket med papp.

Grillhytte på 8 kvm med støpt plate på mark. Utvendig panel på vegger og shingel på tak. Innvendig, med flislagt gulv og panel på tak og vegger. Det registreres fuktmerker i himling innvendig.

Lekestue på 3,4 kvm. Panel på vegger og tak. Parkett på gulv. Fundamenter av pilarer. Stående kledning utvendig og torvtak. Lekestuen har sviktende fundamentering.

Bod oppført i planklaft på 9 kvm. Kledd innvendig med panel på tak og vegger. Tregulv. Fundamenter av lettklinker. Shingel på tak.

Garasje på 25 kvm med ringmur av betong. Bindingsverk av tre med stående og liggende kledning. Dekke av asfalt. Ikke isolert eller kledning innvendig. Automatisk port med motor. Saltak tekket med takstein. Takrenner og nedløp av metall.

Garasje og bod på 45 m² med boder. Støpt plate på mark. Bindingsverksvegger med liggende og stående panel. Saltak tekket med takstein. Garasjen har kledning på vegger av sponplater. Vannskader rundt vinduer. Skade i sponplater på vegger. Garasjen har skjevheter i vegger, tak og gulv. Sprekk i betongdekke. Vinduene er værslitte. Knust vindu. Automatisk garasjeport med motor. Bod med gulv av betong. 11 m². Vegger og tak er kledd med panel og sponplater. Vedbod 11 m². Støpt dekke. En vegg er kledd med panel resterende vegger er ikke kledd .

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 22.05.2025, utført av Roar Bjølseth.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader-TG).

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Drenering: Dreneringen/fuktsikringen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca. 30 år. Det registreres ikke bruk av grunnmursplast på oversiden av huset. Terreng noen steder

rundt boligen er flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen.

- Grunnmur og fundament: Det registreres riss/sprekker i grunnmuren. Det er ikke kjent om disse er gjennomgående. Ringmur på tilbygg er pusset isoporelement, denne har mangelfull puss enkelte steder.

- Rom under terreng: Det måles et fuktinnhold i treverk over faren for en utvikling av skader. Fuktig 16-19%. Fare for mugg, stripet borebille. Rommene er ventilert med klaffventiler på yttervegg. Det registreres også feil oppbygging av utlektet vegg med bruk av dampsperre i veggen. Dampsperre (plastfolie) er ikke anbefalt i utlektede vegger på grunnmur hvor grunnmuren ligger mer enn 50% under bakken pga at denne hindrer uttørking.

- Balkong, terrasse, platting: Det registreres skjevheter i konstruksjonen på terrasse. Rekkverkshøyden er målt til 83 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Forskriftskravet på oppføringstidspunktet var 90 cm. Balkongen fra kjøkken er tekket med papp.

- Vinduer og dører: Værslitte karmen. Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering. Vinduer har harde tettelisten. Panel går ned til vannbrett, noe som kan føre til råteskader i panel. Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig.

- Loft (konstruksjonsoppbygging): Det registreres fuktmerker i isolasjonen rundt lufting til kloakk på eldre del.

- Renner og nedløp: Det ble registrert buling/skade i nedløpsrør som er et symptom på frostspreng.

- Taktekking: Det registreres mye mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak. Pappshingel har passert 15 år og tettheten i tiden som kommer er usikker. Beslag til vindskier har avskallet lakk.

- Etasjeskille og gulv på grunn: Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik i tilbygg 2.etasje og stue på mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter. Det registreres små sprekker mellom gulvlist og gulv. Ved belastning registreres rystelser i bjelkelaget. Det registreres noe svikt i laminatgulv.

- Trapp: Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr. Trappen er en åpen tretrapp. Åpninger mellom trinn er over 10 cm og utgjør en risiko for små barn og dyr. Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht. dagens forskrift.

- Avløpsrør: Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

- Vannledninger: Det er ikke etablert fordelerskap. Rørfordeling er synlig på teknisk rom. Vannrør av kobber fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være en økt risiko for lekkasjer. Stoppekran fungerte ikke som tiltenkt. Stenger ikke vannet helt av.

- Elektrisk: Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk anlegg/anlegg montert etter 01.01.1999. Kursfortegnelse er ikke oppdatert og ikke i samsvar med antall sikringer. Eier opplyser at det har vært varmgang i anlegget for mange år siden på grunn av tordenvær. Opplyst fra selger at det dreide seg om et lynnedslag som førte til at overspenningsvernet smeltet. Anlegget har blitt gjennomgått etter dette. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en

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

- Vannbåren varme: Røranlegget har lang levetid, men komponenter til anlegget anslås å ha en levetid på 15-20 år. Det registreres korrosjon ved rørkoblinger.

- Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk: Det er ikke påvist bruk av membran annet en eldre gulvbelegg, dette er synlig i sluket på bad i eldre del. Ukjent type belegg. Sluk i bad på tilbygg har delevis synlig membran under klemring Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant. Det er benyttet uegnede materialer i våtsonen som ikke vil tåle belastningen av fritt vann.

- Våtrom: Bad - Sanitærutstyr: Det registreres skader på dør til dusjkabinettet. Det er ikke etablert noen dreinsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget systerne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Støttemur: Rekkverk mangler. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som f.eks. betong, asfalt, steinheller, må også sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller lignende.

- Yttervegger: Det registreres sprekker i fasadene. Kledningen er stedvis værslitt. Kledningen er ikke luftet. Det registreres fuktmerker på bakside av kledningen. Det

registreres fuktskader i vindski i overgangen nytt og gammelt hus.

- Utstyr på tak: Takstigen er en stige med bøyler over møne uten forankring ned i konstruksjonen og er ikke en godkjent løsning. Takstige må være innfestet i konstruksjonen. Det er ikke etablert takstige under en av pipene. Dette må etableres.

- Våtrom: Vaskerom/teknisk - Overflate: Gulvet er flatt og steder med motfall. Målt høydeforskjell mellom topp tettesjikt ved dør og topp sluk måles til 4,2 cm. Lokalt fall rundt sluk. Det går rør fra vanninstallasjoner i rommet direkte til avløp. Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg. Det registreres riss / sprekker i flisfuger på gulv. Fliser er lagt rundt varmtvannsbereder. Det er etablert mosaikkfliser på et grovstøpt kjellergulv. Flisene har omkanter og er ujevnt lagt

- Våtrom: Vaskerom/teknisk - Membran, tettesjikt og sluk: Det er ikke adgang til sluk slik at inspeksjon og kontroll av sluk kan ikke gjennomføres. På grunn av manglende tilgang til sluket, har det ikke vært mulig å vurdere tilstanden. Alder og oppbygning på våtrommet tilsier at det kan forekomme slitasje eller tette avløp over tid, selv om det ikke er observert tegn til lekkasje i tilgjengelige områder. Det anbefales å sikre tilgang til sluket for å avklare tilstanden og forebygge potensiell skade." Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet. Tetting med mansjett / membran rundt rør bør avsluttet minst 25 mm over ferdig gulv for god vannsikkerhet. Det registreres ikke bruk av membran i rommet

- Våtrom: Bad - Overflate: Gulvet er flatt og stedvis motfall. Vindu er plassert i våtsone. Det er innfelte downlights i tak mot kaldloft. Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg. Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg. Det registreres "bom" i gulvfliser (mangelfull heft mot underlag). Manglende tetting mellom sokkelflis og panel.

For ytterligere/detaljerte beskrivelser av avvik (herunder også konsekvenser/behov for tiltak), øvrige tilstandsgrader og bygningsteknisk utførelse, også ved eventuelle andre bygninger, se tilstandsrapport som er et vedlegg i salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Kontrollert anlegg og montert el bil lader

Arbeid utført av: Elektro Inst. AS

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

Svar: Ja.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Elsikkerhet Norge AS 15.11-2023

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja.

Beskrivelse: El bil lader

Innhold

U. etasje:

BRA-i 77 kvm: Vindfang, gang, garderobe, kontor, vaskerom og stue og wc

1. etasje:

BRA-i 146 kvm: Stue, kjøkken, soverom, bad, badstue, gang og 2 soverom

TBA 50 kvm: Terrasse og balkongareal

Garasje.:

BRA-e 45 kvm: Garasje, isolert bod og vedbod

Garasje 2.:

BRA-i 25 kvm: Garasje.

Innbo og løsøre

Det medfølger 3 stk. robotgressklippere fra Husqvarna.

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.

Moderniseringer og påkostninger

2017: Ny varmtvannsbereder

1998: Tilbygg ca 1998

Parkering

Parkering i garasje eller på biloppstillingsplasser på gårdsplass.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Storebrand, polisenummer 7749734

Radonmåling

Opplyst fra selger at det ble utført radonmåling i april 2011. Det ble målt i 4 rom og det var henholdsvis 20, 40, 50 og 110Bq/m³ i resultat av målingene. Radonor sto for målingen gjennom Huseiernes Landsforbund.

Bygget er ikke dokumentert oppført med radonsperre.

Diverse

Selger opplyser at det er ledig plass i båthavna, med parkeringsplass for bil rett ved brygga.

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 2023, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. Historisk sett har boliger normalt blitt kontrollert omtrent hvert 20.år, og neste kontroll kan forventes i 2043.

Feiing ble utført siste gang i november 2024. Det er ikke utført tilsyn på eiendommen tidligere iht. opplysninger fra Åmot kommune.

Det er tegnet avtale om Norgespris på eiendommen. Norgespris er en fastpris på kr 50 øre per kwh (nettleie kommer i tillegg). Avtale om Norgespris følger eiendommen/målepunktet (ikke personen/kunden) og er bindende til og med 31.12.2026.

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Fremtind leverer boligselgerforsikring, samt tilbyr andre forsikringer
- Help Forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler leverer salgsstøttesystemet, herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Vedfyring er hovedoppvarmingskilden. Boligen er oppvarmet med panelovner, varmekabler, luft til luft varmepumpe og vannbåren varme. Vannbåren varme er

installert i tilbygget.

Energimerke

D

Informasjon om 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 m². 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. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Omkostninger kjøper

1 890 000 (Prisantydning)

Omkostninger

47 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

48 640 (Omkostninger totalt)

65 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

68 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

1 938 640 (Totalpris inkl. omkostninger)

1 955 540 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 958 340 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjorde totalt ca. kr. 21 712,75,- for 2025.

For 2025 gjaldt følgende satser for kommunale avgifter (inkl. mva):

* Vann etter måler (grunnlag 99 kubikk): Kr. 4 083,75,-

- * Kloakk etter måler (grunnlag 99 kubikk): Kr. 3 588,75,-
- * Forskudd vannavgift (grunnlag 97 kvm): Kr. 4 001,25,-
- * Forskudd kloakkavgift (grunnlag 97 kubikk): Kr. 3 516,25,-
- * Fradrag vann (grunnlag -106 kubikk): Kr. - 4 372,50,-
- * Fradrag kloakk (grunnlag 106 kubikk): Kr. - 3842,50,-
- * Fast gebyr vann: Kr. 2 110,-
- * Fast gebyr kloakk: Kr. 1 593,75,-
- * Eiendomsskatt: Kr. 6 504,-
- * Feieavgift - flere pipeløp: Kr. 410,-
- * Renovasjon: Kr. 4 120,-

Det er registrert vannmåler på eiendommen og gebyr avregnes etter forbruk. Størrelse på renovasjonsavgift avhenger av størrelse på dunk(er). Feie- og tilsynsgebyr avhenger av hvor mange pipeløp som må feies/inspiseres. Det gjøres oppmerksom på at avgiftene normalt justeres/reguleres årlig.

Formuesverdi primærbolig

Kr 580 824 for år 2023

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 323 296 for år 2023

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 73, bruksnummer 126 i Åmot kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende tinglyste heftelser (dokument) vil følge med eiendommen:

- * Bestemmelse om vannrett, tinglyst den 07.08.1980, dagboknummer 5414. Gjelder bestemmelse om kloakkledning. Erverver av eiendommen med gnr/bnr 73/126 skal være sikret adgang til tilkobling til vann- og kloakknettet på hovedbølet. Rettighet hefter i eiendommen med gnr/bnr 73/69.
- * Bestemmelse om veg, tinglyst den 01.10.2014, dagboknummer 833604. Gjelder fri ferdsel gjennom Nordnesveien 2 - Fossvang gnr/bnr 73/69 til Nordnesveien 4 - Fjellvær gnr/bnr 73/126. Rettighet hefter i gnr/bnr 73/69.

Dokumentet kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble utstedt ferdigattest for nybygg bolig i 1981 og for nybygg garasje/uthus i 1984. Det er ikke mottatt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for redskapshuset.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 01.01.1998. Man kan dermed ikke søke om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da rent formelt at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen av redskapsbod, garasje med bod og vedskåle samt eneboligen. Det som 1.etasje i byggetegninger er definert som bad er i dag WC mens det som er definert som bad med badstue, i dag er stue med badstue. i underetasjen er stue definert som "arb.rom" og den er også større i dag enn hva den fremkommer på tegningene. Rom er i byggetegningene definert som "hobbyrom", mat er definert som "bod" mens gang og entre er definert som "sportsbod/redskap" og er i tillegg delt av til to rom. Redskapsboden har fått montert elektrisk leddport og er i dag definert som garasje, ellers synes innholdet å være i samsvar med dagens bruk.

Avvik beskrevet ovenfor er å anse som lovlighetsmangler. Konsekvenser av lovlighetsmangler er at kommunen for eksempel kan gi pålegg om tilbakeføring. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg og er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Eier har selv ansvar for de private stikkledningene.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boligbebyggelse

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel 2016 - 2030, med ikrafttredelse 11.04.2018. Et delareal på 1662 kvm er avsatt til boligbebyggelse (nåværende), og et delareal på 3 kvm er avsatt til friområde (nåværende). Eiendommen omfattes også av Kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljø 2016 - 2030, ikraftsatt 11.04.2018.

Eiendommen berøres av hensynsone H320 for flomfare, som dekker et delareal på 425 kvadratmeter.

Adgang til utleie

På generelt grunnlag er det tillatt å leie ut egen bolig eller del av egen bolig, så lenge formålet med utleien er i samsvar med godkjent bruk av gjeldende leieobjekt og/eller areal. Eiendommen står i matrikkelen registrert med en bruksenhet.

Legalpant

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

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt, men i og med at eienfommen er større enn 2 daa, må kjøper fylle ut egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Odelsrett

Det er ikke kjent med at det hviler odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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 overtagelse 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 nøyte, 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

Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom ikke annet avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysning i etterkant av overtagelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke videreformidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke videreformidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Betalingsbetingelser

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

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtagelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 14 000 000,-. Det er boligdelen av eiendommen som dekkes av forsikringen.

Selger har utarbeidet en egenerklæring (vedlagt i salgsoppgaven) og som kjøper må gjøre seg kjent med før budgivning. Se også punktet "Sammendrag selgers egenerklæring".

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglere vederlag

Det er avtalt en fast provisjon på kr. 49 000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr. 15 900,-), oppgjørsvederlag (kr. 6 250,-), visninger/overtagelse (kr. 2 500,- per stykk), markedspakke (kr. 24 500,-), søk eiendomsregister og elektronisk signering (kr. 2 190,-) samt innhenting av opplysninger (kr. 15 500,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

Ansvarlig megler

Marius Norum
Eiendomsmegler/Partner
marius.norum@aktiv.no
Tlf: 465 04 951

Oppdragstaker

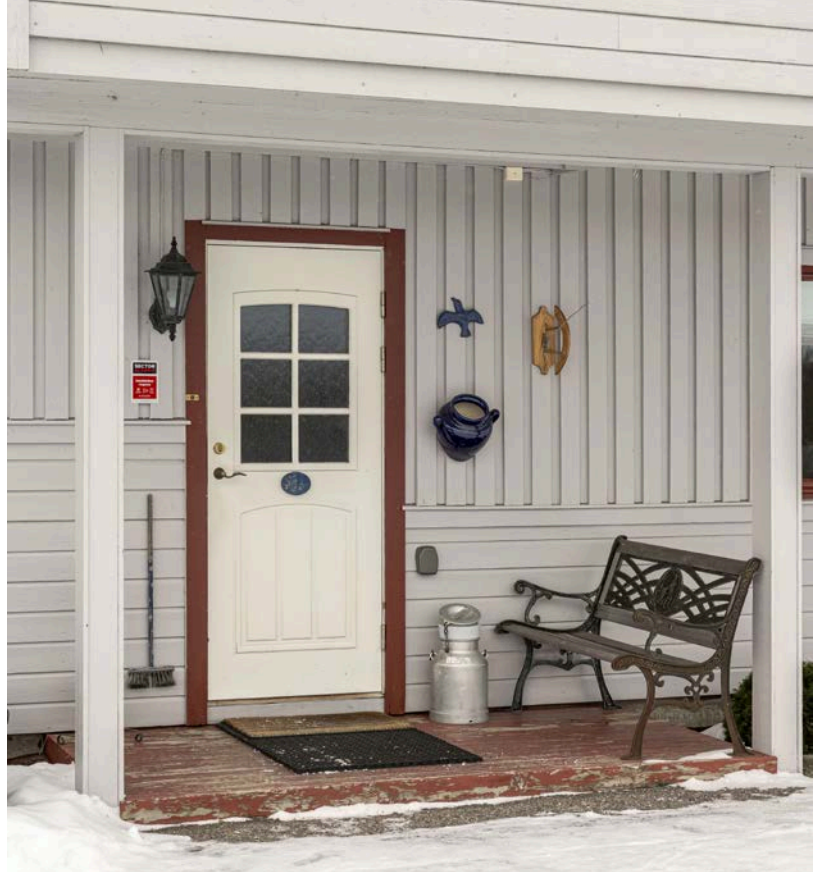
Aktiv Eiendomsmegling Elverum AS, organisasjonsnummer 913682122
Storgata 10, 2408 Elverum

Salgsoppgavedato

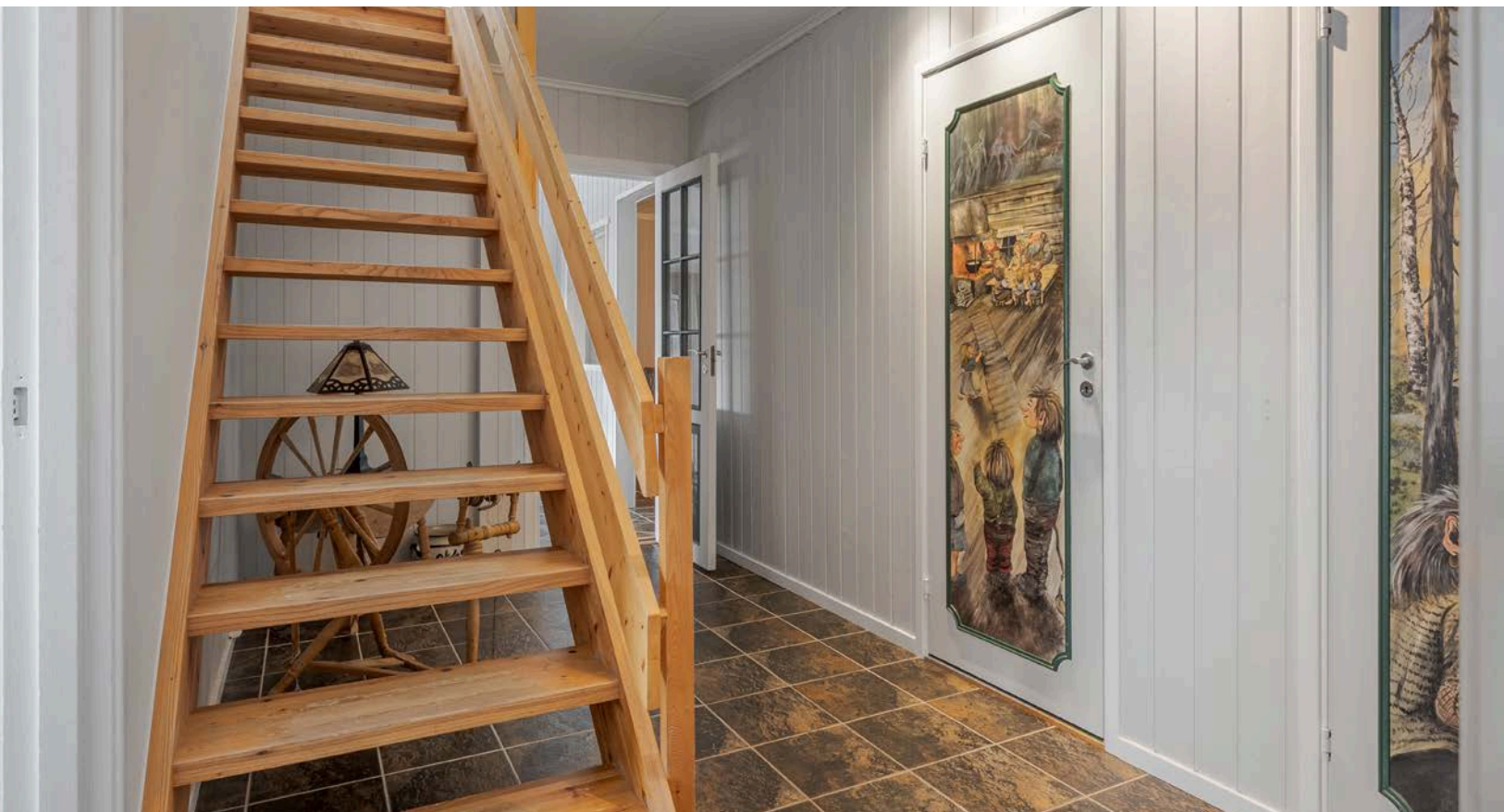
24.02.2026



Velkommen til Nordre Osen og Nordnesveien 4!
Fotograf: Bernat Tubau.



Inngangsparti i sokkeletasjen med overbygget balkong.



Vel inne i underetasjen møtes du av en flislagt og romslig gang, med adkomst videre opp til hovedetasjen.



I underetasjen er det en koselig og varm stue, med peisovn og flislagt gulv.



Denne romslige og innholdsrike eneboligen passer ypperlig til en stor familie, med flere oppholdsrom.



Underetasjen består blant annet av stue, kontor/soverom, bod og vaskerom.



Rom i kjeller innredet som kontor. Dette kan også brukes som boligens tredje soverom om ønskelig.



Vaskerommet har opplegg for vaskemaskin og har flislagt gulv.



Det er også montert et dusjkabinett på vaskerommet.



Underetasjen har et praktisk og stor vaskerom/bad, med flere skap for oppbevaring.



Boligens hovedetasje har et stort og luftig oppholdsrom med flere soner for innredning.



Fra stuen er det utgang til en stor terrasse med flott utsikt over Osensjøen.



Boligen varmes i hovedsak opp av vedfyring og elektrisitet. Det er vannbåren gulvvarme i tilbygget del av boligen.



Legg merke til de flotte detaljene på peisovnen!



Kjøkken i hovedetasjen med integrerte hvitevarer som kjøleskap, mikro og oppvaskmaskin.



Praktisk kjøkkenøy med integrert koketopp og stekeovn.



Det er i tilknytning til kjøkkenet en praktisk spiseplass, med utgang til solrik terrasse.



Kjøkkenet har godt med skap- og benkeplass og en nydelig utsikt fra kjøkkenvinduet over Osensjøen.



I hovedetasjen er det også en tv-stue med flislagt gulv, vedfyring og vannbåren gulvvarme.



Denne særegne stuen har fine detaljer og et flott utsiktsvindu.



Dette rommet var i utgangspunktet et bad, men er i senere tid omgjort til stue med badstue.



Baderom i tilknytning til stue i hovedetasjen.



Det er også en badstue med sittebenker i tre i tilknytning til stuen.



Det er et separat toalettrom både i underetasjen og i hovedetasjen med toalett og servant på innredning.



Hovedetasjens hovedsoverom er av god størrelse og med god plass til dobbeltseng.



Hovedsoverommet har en stor skyvedørsgarderobe med speildører med nedfelte spotlights i himlingen.



Hovedetasjens andre soverom er av noe mindre størrelse og har en integrert skyvedørsgarderobe.



Balkong i hovedetasjen med nydelig utsikt over nærområdet og Osensjøen.



Eiendommen ligger i Nordre Osen, med gangavstand til både Osensjøen, nærbutikk og paviljongen/samfunnshuset.



Fra eiendommen er det umiddelbar nærhet til naturen og den flotte Osensjøen, hvor en kan bade, fiske og kjøre båt.



I tomtegrensen er det plassert et koselig drivhus hvor man kan dyrke grønnsaker og urter om man vil.



Frittstående garasje med inntilbygget bod og vedbod på til sammen 45 kvm.



Frittstående redskapsbod, som nå er garasje med elektrisk port.



Eiendommen er også bebygd med en grillhytte, med muligheter for grilling etter vinteraktiviteter eller på lange, sene sommerkelder.



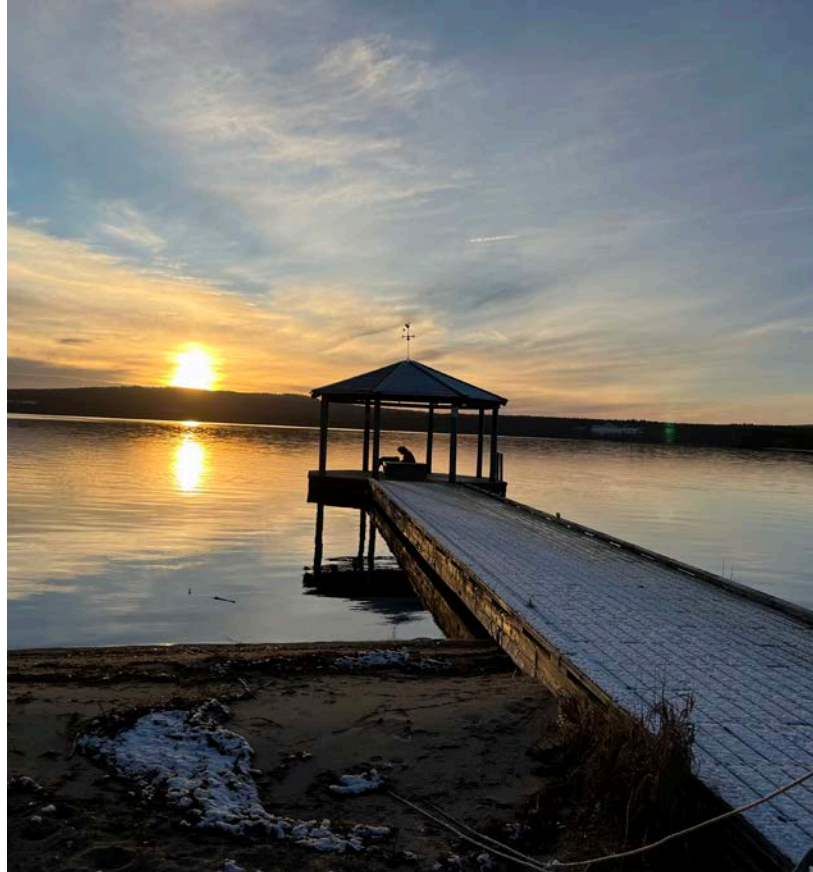
Eiendommen ligger fint til i Osen, med kort avstand til det meste Osen har å by på av aktiviteter.



Selgers private bilde av den flotte kveldsutsikten fra terrassen.



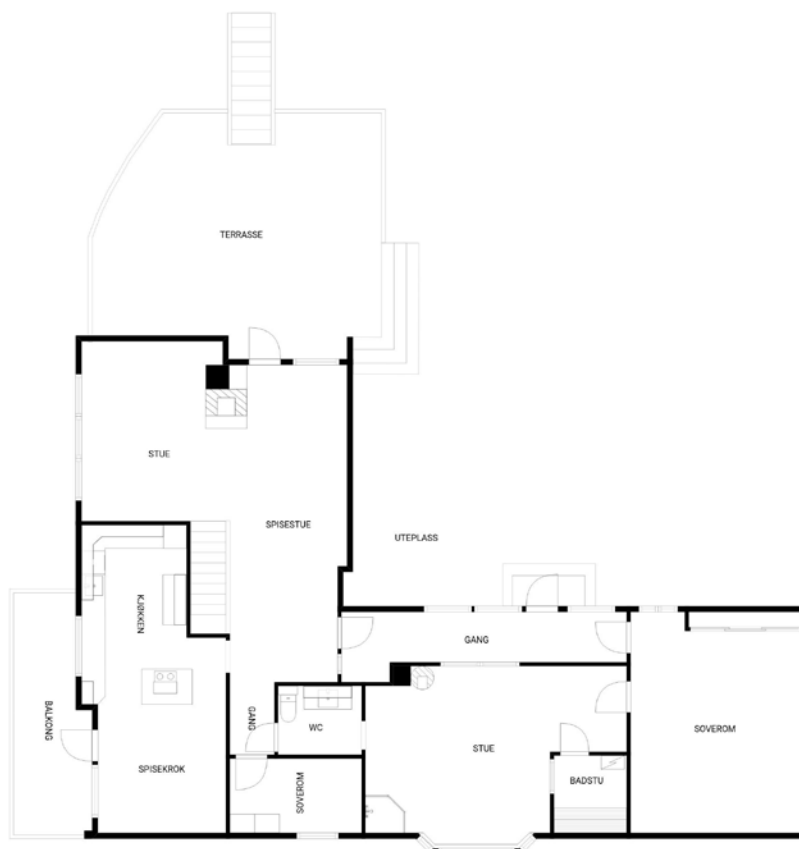
Selgers private bilde.



Selgers private bilde.



Selgers private bilde.



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Vedlegg

Nordnesveien 4 2460 OSEN

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1981

BRA: 223 m²

BRA-i: 223 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

13

TG-2

16

TG-3

6

TG-IU

0



GNR: 73 BNR: 126

Roar Bjølseth
Bjølseth Takst

Bjolsethtakst@gmail.com
41610876

Nordnesveien 4
2460 Osen

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/31882>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

- Støttemur
- Yttervegger
- Utstyr på tak
- Våtrom: Vaskerom/teknisk :
 - Overflater
 - Membran, tettesjikt og sluk
- Våtrom: Bad :
 - Overflater

Bygningsdeler med TG2

- Drenering
- Grunnmur og fundament
- Rom under terreng
- Balkong, terrasse, platting
- Vinduer og dører
- Loft (konstruksjonsoppbygging)
- Renner og nedløp
- Taktekking
- Etasjeskille og gulv på grunn
- Trapp
- Avløpsrør
- Vannledninger
- Elektrisk
- Vannbåren varme
- Våtrom: Bad :
 - Membran, tettesjikt og sluk
 - Sanitærutstyr

Lovlighet / HMS

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det er fremlagt ferdigattest på opprinnelig del av boligen.

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tilbygget. tilbygget er byggemeldt og søkt før 1. januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
22.5.2025

Rapportdato
01.06.2025

Hjemmelshavere

Navn: Lise Quist Aune
Navn: Øyvin Aune

Tilstede ved inspeksjon: Ja
Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Roar Bjølseth Telefon: 41610876
Firma: Bjølseth Takst Epost: Bjolsethtakst@gmail.com
Adresse: Møllervegen 8 , 2409 Elverum



Om bygningssakkyndig:

22 års erfaring i bygge bransjen, med bygging, rehabilitering og vedlikehold av boliger.
10 års erfaring med prosjektering, kalkulasjon og søknader.
Tømrermester og fagskole ingeniør

Egne premisser:

Tilstandsrapporten er utført for å avdekke feil eller mangler ved boligen med utgangspunkt i utvalgte bygningsdeler. El-installasjoner er ikke vurdert utover enkle visuelle vurderinger da dette krever spesialkompetanse. Rørinstallasjoner er ikke vurdert utover å sjekke for aktive lekkasjer og enkle visuelle vurderinger da dette krever spesialkompetanse. Pipe og ildsted er ikke vurdert utover enkle visuelle vurderinger da dette krever spesialkompetanse.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i 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. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Boligen er fult innredet på befaringsdagen, avvik kan forekomme.

Informasjon om boligen

Adresse: Nordnesveien 4, 2460 Osen

Kommunenr:	3422	Gårdsnr:	73	Bruksnr:	126	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	1981 - Tilbygg ca 1998					
Boligtype:	Enebolig					

Generell beskrivelse av boligen:

BYGGEMÅTE:

Enebolig med sokkeletasje under deler av boligen.
Støpt plate på mark,
Sokkel etasje er satt opp med lettklinker
Bjelkelag av tre i etasjeskiller
Bindingsverksvegger med liggende og stående panel
Saltakskonstruksjon tekket med shingel.

Det er oppført et tilbygg med støpt plate på mark, tilbygget har tegninger stemplet fra kommunen i 1997, men oppføringstidspunktet er ukjent.

Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksomt på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/ modernisering kan fremkomme feil og mangler. Bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Innvendige overflater:

Gulv av Flis, laminat, parkett

Vegger av. Panel, malte plater, mur, malt strie,

Himlinger av tak-ess og panel

Kjøkken:

Innredning med profilerte fronter.

Skuffer, overskap og underskap.

Laminert benkeplate med nedfelt stålkum og koketopp

Fliser i benkerygg.

Integreerte hvitevarer, koketopp, stekovn, oppvaskmaskin. microbølgeovn og kjøleskap

Bad:

Fliser på gulv med sokkel.

Panel på vegger, flis i dusjnisje.

Panel i tak.

Innebygget wc.

Innredning med heldekkende servant og skuffer

Speilskap over innredning med belysning.

Dusjnisje med tette dører ned mot gulv.

Frittstående badstue i baderommet

Vaskerom/ teknisk i kjeller.

Fliser på gulv.

Panel og mur på vegger

Panel i himling.

Plass for vaskemaskin.

Varmtvannsbereder.

Innredning på vegger

TOMT:

Selveiertomt på ca 1666 m². Informasjon hentet fra ambita

Adkomst via kommunal vei.

Eiendommen har offentlig vann og avløpsledning

Parkering på egen tomt

OPPVARMING:

Vedfyring, panelovner, varmekabler, luft til luft varmepumpe og vannbåren varme

VENTILASJON:

Ventiler i vegger og klaffventiler i vinduer

RADON:

Det er ikke utført radonmålinger. Bygget er heller ikke dokumentert oppført med radonsperre.

SLOKKEUTSTYR OG RØYKVARSLERE:

Røykvarslere brannslukkere

Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Eieren skal sørge for at røykvarslere og manuelt slokkeutstyr i boliger og fritidsboliger blir kontrollert ved funksjonssprøve eller ettersyn i samsvar med leverandørens anvisninger, og at de vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt.

ØVRIGE BYGG:

To stykk frittstående garasjer, grillhytte, lekestue og anneks.

Disse er det ikke satt tilstandsgrader på men kommentert under egne punkter i rapporten.

Grillhytte, lekestue og anneks er ikke medtatt i arealberegning.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	223	223	0	0	50
Garasje.	45	0	45	0	0
Garasje 2.	25	25	0	0	0
Totalt m²	293	248	45	0	50

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	77	77	0	0	0
1. etasje	146	146	0	0	50
Totalt m²	223	223	0	0	50

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	77	74	3	Vf, Gang, garderobe. Kontor, vaskerom, stue og wc	Bod
1. etasje	146	146	0	Stue, kjøkken, soverom1, soverom2, sovrom3, bad, badstue, gang	
Totalt m²	223	220	3		

Bygning: Garasje.

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	45	0	45	0	0
Totalt m²	45	0	45	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	45	0	45		Garasje, bod og vedbod
Totalt m²	45	0	45		

Bygning: Garasje 2.

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	25	25	0	0	0
Totalt m²	25	25	0	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	25	0	25		Garasje.
Totalt m²	25	0	25		

Kommentar til arealberegning

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

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

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Svikt i tetting mellom list og grunnmursplast.



Manglende drenering.

Type grunnmur? Grunnmur/ringmur, Støpt plate på mark

Grunnmur med sokkel. Delevis synlig grunnmursplast
Støpt plate på mark på tilbygg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ukjent

Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler? Ja

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

Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt? Nei

Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)? Ja

Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull? Nei

Oppsummering av drenering

TG-2

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

Det registreres ikke bruk av grunnmursplast på oversiden av huset

Terreng: noen steder rundt boligen er flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Pga synlig svikt bør drenering/utvendig fuktsikring oppgraderes.

6.2 Grunnmur og fundament



Spekk i grunnmur.

Type Fundament/Grunnmur Grunnmur m/underetasje, Plate på mark

Tilbygg har støpt plate på mark.
Støpt dekke med sokkeletasje

Type byggegrunn Ukjent byggegrunn

Type grunnmur i kjeller Lettklinker (lecastein eller lign)

Er det påvist sprekker/riss eller skader? Ja



Sprekk i grunnmur.



Sprekk mellom tilbygg og gammel del.



Manglende puss.

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-2

Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren. Det er ikke kjent om disse er gjennomgående. Ringmur på tilbygg er pusset isoporelement, denne har mangelfull puss enkelte steder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

For å hindre fuktinntrekk/frostspreng, anbefales en gjenpussing.

Sprekk mellom tilbygg og eldre del.

6.3 Støttemur



Manglende rekkverk på støttemur.

Beskrivelse

Støttemur fra plen og ned til kjørevei
Støttemur i mellom høydeforskjeller på uteområder

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?

Ja

Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?

Ja

Oppsummering av støttemur

TG-3

Rekkverk mangler. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som f.eks. betong, asfalt, steinheller, må også sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.

Støttemur mellom høydeforskjeller i terreng er av naturstein. Ikke mulig å vurdere skjevheter eller settningskader



Manglende rekkverk på støttemur.



Manglende rekkverk på støttemur.

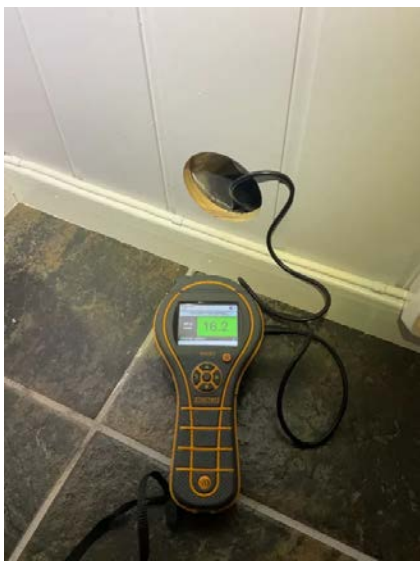
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rekkverk bør etableres.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.4 Rom under terreng



Fuktmåling i vegg under terreng.

Type rom under terreng

Innredet

Innredet sokkeletasje.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?

Ukjent

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?

Ja

Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)

Ja

Er oppholdsrom manglende ventilert?

Nei

Oppsummering av rom under terreng

TG-2

Det måles et fuktnivå i treverk over faren for en utvikling av skader.
Fuktig 16-19% Fare for mugg, stripet borebille

Rommene er ventilert med klaffventiler på yttervegg.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.5 Balkong, terrasse, platting



Trapp fra terrasse til terreng.



Terrasse.



Terrasse.

Type	Balkong
Terrasse med tilgang fra stue og terreng. Balkong med tilgang fra kjøkken	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
Det registreres skjevheter i konstruksjonen på terrasse. Rekkverkshøyden er målt til 83 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Forskriftskravet på oppføringstidspunktet var 90 cm Balkongen fra kjøkken er tekket med papp	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.	



Fundamentering terrasse.



Fundamentering terrasse.



Høyde rekkverk.



Balkong.



Balkong.

6.6 Vinduer og dører



Panel ned til vannbrett.



Vinduer og dør i tilbygg.

Beskrivelse

Vinduer i tre fra byggeår
Balkongdør i tre med glass. Balkongdør fra kjøkken fra nyere tid.
Ytterdør i tre med glass

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Balkongdør fra kjøkken er skiftet.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Ja

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

Ja

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Værslitte karmen.

Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.

Vinduer har harde tettelisten

Panel går ned til vannbrett, noe som kan føre til råteskader i panel

Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig.



Værslitte karm.



Værslitte karm.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utskifting av dører og vindu pga alder og slitasje må påregnes.

6.7 Yttervegger



Fuktmerker på baksiden av kledning.

Type fasade Liggende kledning, Stående kledning, Murpuss

Liggende og stående panel.
Sokkeletasje er pusset mur.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ukjent

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger? Ja

Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate? Ja

Er det liten eller ingen lufting av kledningen? Ja



Manglende lufting av kledning.



Sprekker i panel.



Sprekker i panel.

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?

Nei

Oppsummering av yttervegger

TG-3

Det registreres sprekker i fasadene

Kledningen er stedvis værslitt.

Kledningen er ikke luftet.

Det registreres fuktmerker på bakside av kledningen.

Det registreres fuktskader i vindski i overgangen nytt og gammelt hus.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000



Sprekker i panel.



Sprekk i murpuss.



Fuktskadet vindskie.

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Fuktmerker i isolasjon ved gjennomføring i tak.

Type loft	Kaldtloft
Kaldtloft med luke i himling fra soverom i eldre del og i tilbygg. Det er begrenset med gangbart gulv i eldre del. alle gjennomføringer er ikke kontrollert. Tilbygg har ikke gangbart gulv. Gjennomføringer er ikke kontrollert.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-2
Det registreres fuktmerker i isolasjonen rundt lufting til kloakk på eldre del.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Isolering av rør til luftehatt anbefales	



Manglende isolering av lufthing.

6.9 Renner og nedløp



Frostspreg i nedløp.

Type	Aluminium, Metall
Takrenner og nedløp av metall.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
Det ble registrert buling/skade i nedløpsrør som er et symptom på frostspreg.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbedring av skader må påregnes.	



Frostsprengh i nedløp.

6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Saltakskonstruksjon dekket med shingel.	
Inspisert fra	På tak
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-1

6.11 Takteking



Vindskiebeslag.



Mose på takteking.

Type teking	Pappshingel
Pappshingel	
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av takteking	TG-2
Det registreres mye mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.	
Pappshingel har passert 15 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.	
Beslag til vindskier har avskallet lakk.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Påviste skader må utbedres.	
På grunn av alder, må utskiftning av takteking påregnes i tiden som kommer	



Mose.



6.12 Utstyr på tak



Ikke godkjent takstige.

Er det krav til snøfanger?

Nei

Er det krav til stige for adkomst feier?

Ja

Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?

Ja

Oppsummering av utstyr på tak

TG-3

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

Det er ikke etablert takstige under en av pipene. Dette må etableres.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000



Manglende takstige.

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type

Betongdekke, Trebjelkelag

Støpt dekke i kjeller
Trebjelkelag i etasjeskiller

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?

Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn**TG-2**

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik i tilbygg 2. etg og stue på mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter.

Det registreres små sprekker mellom gulvlist og gulv.

Ved belastning registreres rystelser i bjelkelaget.

Det registreres noe svikt i laminatgulv.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.14 Ildsted/Skorstein

Peis i stue 2. etg



Type pipe

Element

Piper og tre stykk ildsteder.

Er det montert ildsted?

Ja

Type ildsted

Vedovn

Vedovn i kjeller, stue og bad 2. etg

Dersom elementpipe – er flere enn 2 sider av pipen innkledd?

Nei

Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?

Nei

Skorstein over tak er inspisert fra:

Fra taket

Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?

Nei

Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?

Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein**TG-1**

Feinig og tøming av sot anbefales.

Vedovn på bad 2. etg

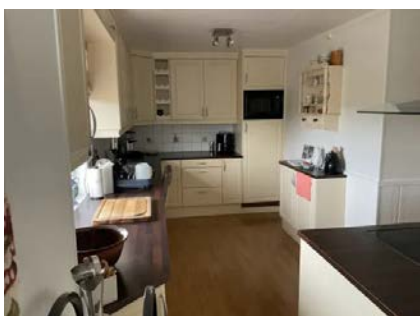


Vedovn i kjeller.

6.15 Kjøkken



Kjøkken.



Kjøkken.

Overflater og innredning

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

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? Nei

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Avtrekk

Type avtrekk Mekanisk

Mekanisk avtrekk

Er det registrert avvik på avtrekk? Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

6.16 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? Nei

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja
Det er fremlagt ferdigattest på opprinnelig del av boligen.	
Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tilbygget. tilbygget er byggemeldt og søkt før 1. januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.17 Toalettrom



Toalettrom.

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Naturlig avtrekk i himling.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd susterne?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-1



Naturlig avtrekk i himling

6.18 Trapp



Overflate i trapp.

Beskrivelse

Åpen tretrapp

Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Ja
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp

TG-2

Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.

Trappen er en åpen tretrapp. Åpninger mellom trinn er over 10cm og utgjør en risiko for små barn og dyr.

Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.



Trapp.



Avstand rekkverk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Overflatebehandling i trinn anbefales

6.19 Avløpsrør



Avløpsrør bad.



Avløpsrør kjøkken.

Type avløpsrør	Plast
----------------	-------

Avløpsrør i plast.

Avløpsrør er delvis skult i konstruksjonen, vurderingene begrenser seg til synlige avløp.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
--	----

I forbindelse med oppgraderinger og tilbygg

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
--	-----

Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
-------------------------------------	-----

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
--	-----

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

Oppsummering av avløpsrør

TG-2

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

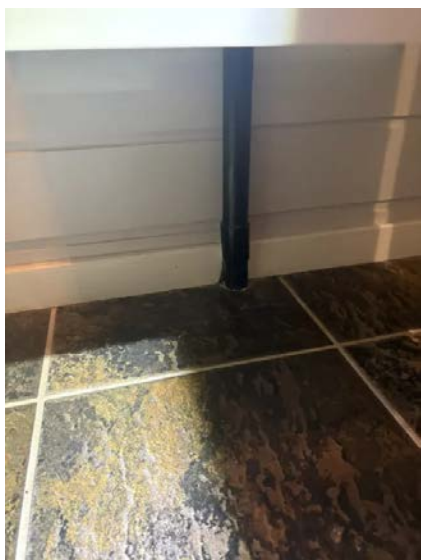
Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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



Avløpsrør toalettrom.



Avløpsrør toalettrom.



Avløpsrør vaskerom.

6.20 Vannledninger



Vannrør.

Type anlegg Kobber, Rør i rør system

Vannledninger er delvis skult i konstruksjonen, vurderingene begrenser seg til synlige vannledninger.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

I forbindelse med oppgraderinger og tilbygg

Er det etablert fordelerskap? Nei

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

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens? Nei

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør? Nei

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig? Nei

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran? Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran? Ja

Oppsummering av vannledninger

TG-2

Det er ikke etablert fordelerskap. Rørfordeling er synlig på teknisk rom.

Vannrør av kobber fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Stoppekran fungerte ikke som tiltenkt. Stenger ikke vannet helt av



Vannrør tilbygg.



Vannrør.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Stoppekran bør kontrolleres av rørlegger

6.21 Elektrisk



Sikringskap



Sikringskap

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år

Nei

Type sikringer

Automatsikringer

Sikringskap plassert i stue 2. etg

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

I forbindelse med tilbygg og oppgraderinger

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?

Ja

Er det manglende kursfortegnelse?

Nei

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?

Ja

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?

Nei

Er kabler utilstrekkelig festet?

Nei

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?

Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?

Nei

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?

Ja

Oppsummering av elektrisk

TG-2

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Kursfortegnelse er ikke oppdatert og ikke i samsvar med antall sikringer.

Eier opplyser at det har vært varmgang i anlegget for mange år siden på grunn av tordenvær. Anlegget har blitt gjennomgått etter dette.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.



Fordelerskap til vannbårenvarme.



Korrosjon på rør til vannbåren varme.

Type anlegg	Gulvvarme
Vannbåren varme i tilbygg	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Ja
Oppsummering av vannbåren varme	
TG-2	
Røranlegget har lang levetid, men komponenter til anlegget anslås å ha en levetid på 15-20 år.	
Det registreres korrosjon ved rørkoblinger.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anlegget bør etterses av fagmann.	



Korrosjon på rør til vannbåren varme.



Korrosjon på rør til vannbåren varme.

6.23 Varmesentral



Luft/luft varmepumpe.

Type anlegg	Varmepumpe
Luft til luft varmepumpe	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
Service hvert andre år	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei



Luft/luft varmepumpe.

Oppsummering av varmesentral

TG-1

6.24 Varmtvannsbereder



Varmtvannsbereder.

Plassering bereder

Vaskerom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2017

Størrelse

194

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Ikke relevant, fast tilkobling

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

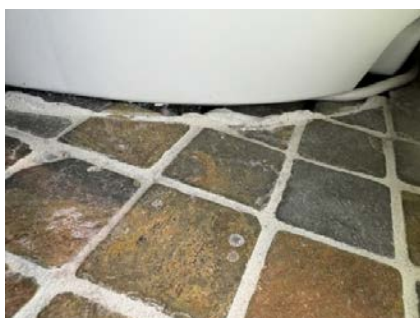
Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-1

6.25 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg.	
Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

6.26 Våtrom: Vaskerom/teknisk



Sluk inn til varmtvannsbereder.



Sprekk i slisfuger.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Fliser på gulv. Panel på vegger Panel i himling	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet er innredet og belagt med fliser på gulv etter byggeår	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)



Manglende tettesjikt rundt rørgjennomføringer.



Sluk under innredning.



Vaskerom.

Oppsummering av overflater

TG-3

Gulvet er flatt og steder med motfall.

Målt høydeforskjell mellom topp tettesjikt ved dør og topp sluk måles til 4,2 cm. Lokalt fall rundt sluk.

Det går rør fra vanninstallasjoner i rommet direkte til avløp

Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.

Det registreres riss / sprekker i flisfuger på gulv.

Fliser er lagt rundt varmtvannsbereder.

Det er etablert mosaikkfliser på et grovstøpt kjellergulv.

Flisene har omkanter og er ujevnt lagt

Anbefalte tiltak overflater

Rommet har feil og mangler og en oppgradering må påregnes.

Utbedringskostnader overflater

50 000 - 150 000

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? Ja

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger? Ja

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? Ja

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Ukjent

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-3

Det er ikke adkomst til sluk slik at inspeksjon og kontroll av sluk kan ikke gjennomføres. På grunn av manglende tilgang til sluket, har det ikke vært mulig å vurdere tilstanden. Alder og oppbygning på våtrommet tilsier at det kan forekomme slitasje eller tette avløp over tid, selv om det ikke er observert tegn til lekkasje i tilgjengelige områder. Det anbefales å sikre tilgang til sluket for å avklare tilstanden og forebygge potensiell skade."

Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.

Tetting med mansjett / membran rundt rør bør avsluttet minst 25 mm over ferdig gulv for god vannsikkerhet.

Det registreres ikke bruk av membran i rommet

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk

50 000 - 150 000

Sanitærutstyr



Vaskerom



Vaskerom.

Beskrivelse

Dusjkabinett
Opplegg for vaskemaskin
Benkeskap med stålkum
Varmtvannsbereder

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig

Naturlig avtrekk på yttervegg, Lufte spalte i dør

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

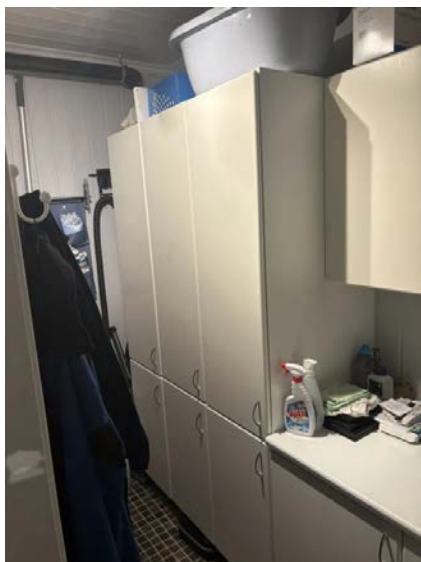
Oppsummering av fukt

TG-1

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei



Vaskerom.



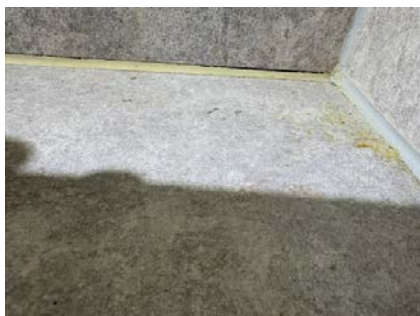
Lokat fall rundt sluk.



Hulltaking i tilstøtende vegg.



Hulltaking i tilstøtende rom.



Sprekker i overgang gulv vegg.



Sluk i del av bad eldre del.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Fliser på gulv med sokkelflis.
Panel på vegger og himling.
Eksisterende bad med tilbygget bad i tilbygg.
Frittstående badstue.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Badet er pusset opp, ukjent årstall

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?

Ja

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?

Ja

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?

Ja

Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?

Ja

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Ja

Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?

Ja

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-3

Gulvet er flatt og stedvis motfall.

Vindu er plassert i våtsone.

Det er innfelte downlights i tak mot kaldloft.

Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.

Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg.

Det registreres "bom" i gulvfliser (mangelfull heft mot underlag).

Manglende tetting mellom sokkelflis og panel.

Anbefalte tiltak overflater

Overnevnte avvik bør utbedres.

Utbedringskostnader overflater

50 000 - 150 000



Manglende tetting på rørgjennomføringer.



Manglende drenshull til innebygget wc.



Dusjvegger

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Det er ikke påvist bruk av membran annet en eldre gulvbelegg, dette er synlig i sluket på bad i eldre del. Ukjent type belegg.

Sluk i bad på tilbygg har delevis synlig membran under klemring

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.

Det er benyttet uegnede materialer i våtsonen som ikke vil tåle belastningen av fritt vann.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Innredning med heldekkende servant og skuffer Speilskap over innredning med belysning Wc og dusjvegger	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygde sisterner?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2

Det registreres skader på dør til dusjkabinettet.

Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Mekanisk og naturlig avtrekk	



Bad.



Badstue

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-1

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

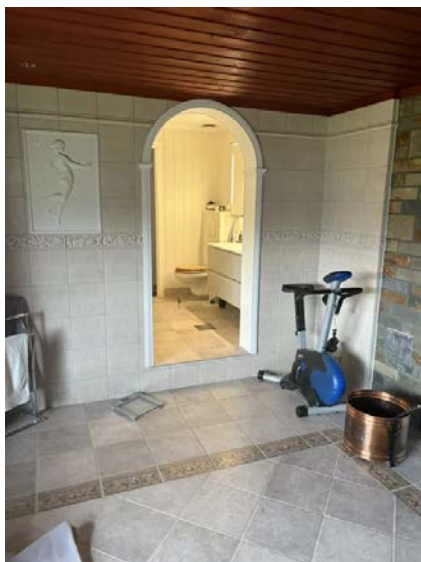
Nei



Bad.



Bad.



Bad.



Innredning



Wc

6.28 Grillhytte



Grillhytte.

Beskrivelse

Grillhytte på 8 m2, med støpt plate på mark.
 Utvendig panel på vegger og shingel på tak.
 Innvendig med flislagt gulv og panel på tak og vegger.
 Det registreres fuktmerker i himling innvedig.



Grillhytte.



Grillhytte.



Grillhytte.

6.29 Lekestue



Lekestue.

Beskrivelse

Lekstue 3,4 m2
 Panel på vegger og tak
 Parkett på gulv
 Fundamenter av pilrer
 Stående kledning utvendig og torvtak
 Lekstuen hgar sviktende fundamentering.



Lekestue.

6.30 Bod

Beskrivelse

Frittstående bod oppført i planklaft på 9 m²
 Kledd innvendig med panel på tak og vegger
 Tregulv
 Fundamenter av lettklinker
 Shingel på tak

6.31 Garasje



Frittstående garasje.

Beskrivelse

Frittstående garasje på 25 m² med ringmur av betong
 Bindingsverk av tre med stående og liggende kledning
 Dekke av asfalt
 Ikke isolert eller kledning innvendig
 Automatisk port med motor
 Saltak tekket med takstein
 Takrenner og nedløp av metall



Frittstående garasje.



Frittstående garasje.



Frittstående garasje.

6.32 Garasje og bod



Fuktskader rundt vindu.



Garasje.

Beskrivelse

Garasje på 45 m2 med boder.
 Støpt plate på mark.
 Bindingsverksvegger med liggende og stående panel
 Saltak tekket med takstein
 Garasjen har kledning på vegger av sponplater
 Vannskader rundt vinduer
 Skade i sponplater på vegger
 Garasjen har skjevheter i vegger, tak og gulv.
 Sprekk i betongdekke.
 Vinduene er værslitte
 Knust vindu.
 Automatisk garasjeport med motor.

Bod med gulv av betong. 11 m2
 Vegger og tak er kledd med panel og sponplater

Vedbod 11 m2
 Støpt dekke
 En vegg er kledd med panel resterende vegger er ikke kledd .



Garasje.



Skade i vegg.



Knust vindu.



Garasje.



Sprekk i betongdekke.



Værslitte vinduer.



Værslitt panel.



Garasje.

6.33 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Kryp Kjeller

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Elverum	
Oppdragsnr.	
1211250144	

Selger 1 navn
Lise Quist Aune

Gateadresse	
Nordnesveien 4	

Poststed	Postnr
OSEN	2460

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

1995

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

30

Antall måneder

7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Storebrand

Polise/avtalnr.

7749734

Document reference: 1211250144

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: LQA

1

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Kontrollert anlegg og montert el bil lader

Arbeid utført av

Elektro Inst. A/S

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Elsikkerhet Norge A/S 15.11-2023

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

El bil lader

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1211250144

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1211250144

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lise Quist Aune	d42246454b91100c0ef76 adebeb66af0c2298bd6	23.02.2026 19:05:01 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1211250144

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer>



Adresse

Nordnesveien 4, 2460 OSEN

Dato for energimerking

23.02.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-262528

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

154533508

Gårdsnummer

73

Bruksnummer

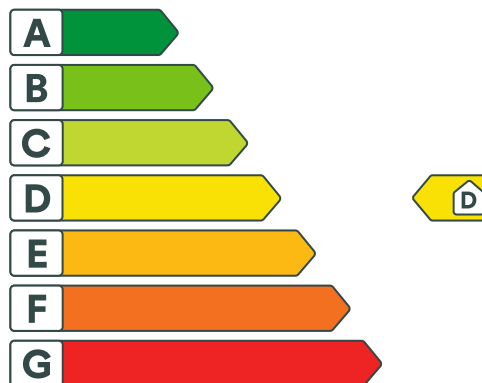
126

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1981

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

223,0 m²

Oppvarmet bruksareal

223,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

222,87 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

294,77 kWh/m²

Totalt levert pr. år

65 734 kWh



Nordnesveien 4, 2460 OSEN



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Nordnesveien 4, 2460 OSEN



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Brukertiltak

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienners om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 9: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 14: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 16: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og døblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 17: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryperom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 19: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 22: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnstans, alternativt pellets-kamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnstans (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pellets-kamin. Nye vedovner, peisinnstans og pellets-kaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pellets-kaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og stoppe av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Nabolagsprofil

Nordnesveien 4

Offentlig transport

 Osdalskrysset
Linje 839, 850
3 min 
0.3 km

Skoler

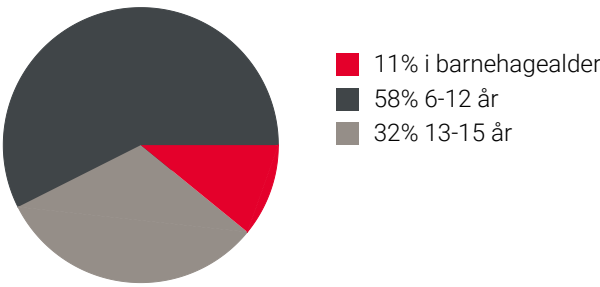
Åmot Montessoriskole (1-7 kl.)
40 elever, 2 klasser
30 min 
37.1 km

Åmot barne- og ungdomsskole (1-10 kl.)
376 elever, 24 klasser
32 min 
37.9 km

Trysil videregående skole
300 elever, 18 klasser
31 min 
40.5 km

Elverum videregående skole
800 elever
54 min 
65.4 km

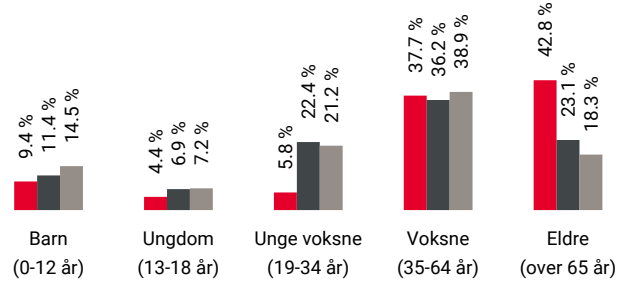
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	41%	33%
Ikke gift	35%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	9%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Osnasset	138	108
Kommune: Åmot	4 195	3 321
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Osen barnehage (1-5 år)
5 barn
8 min 
0.7 km

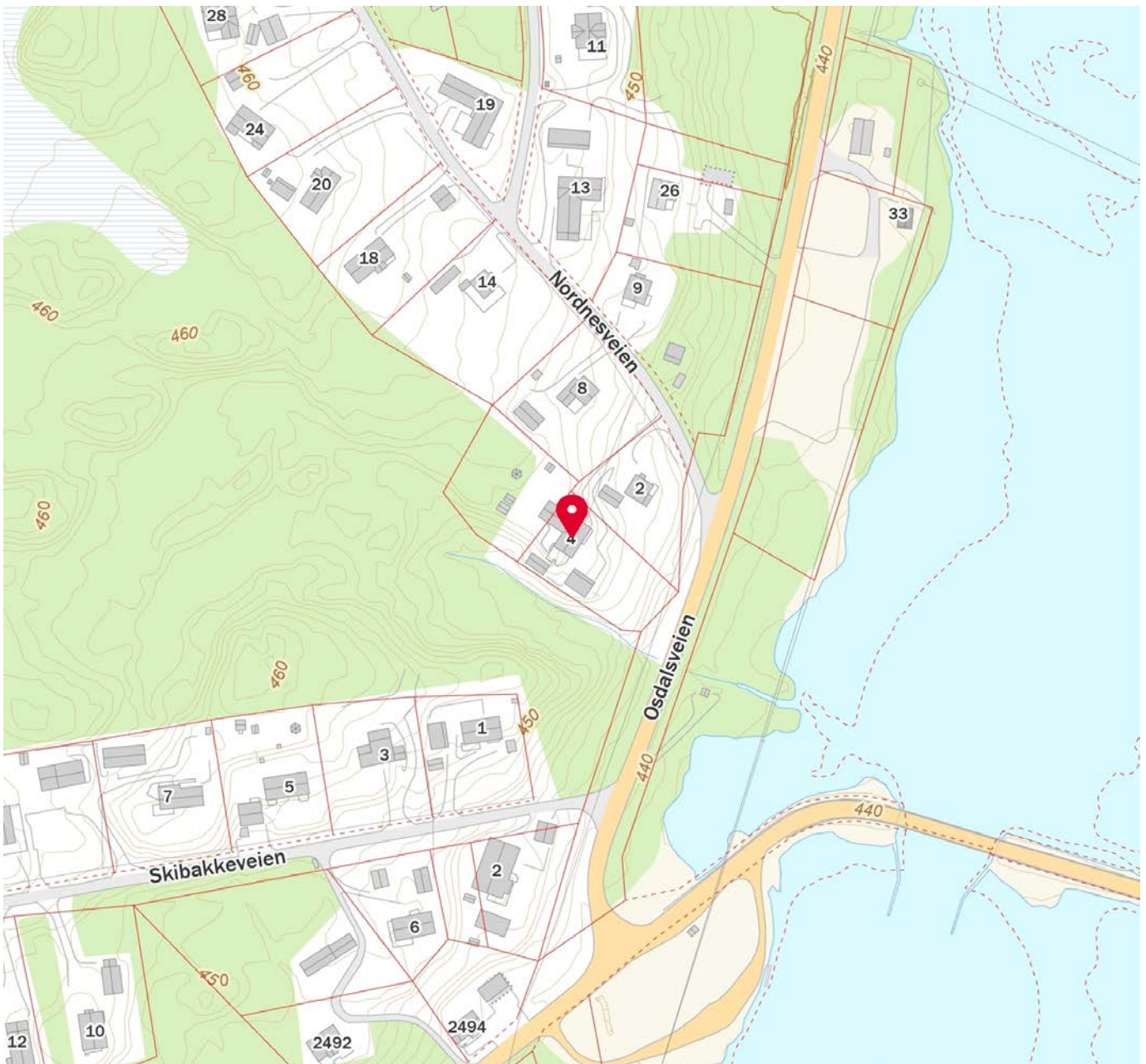
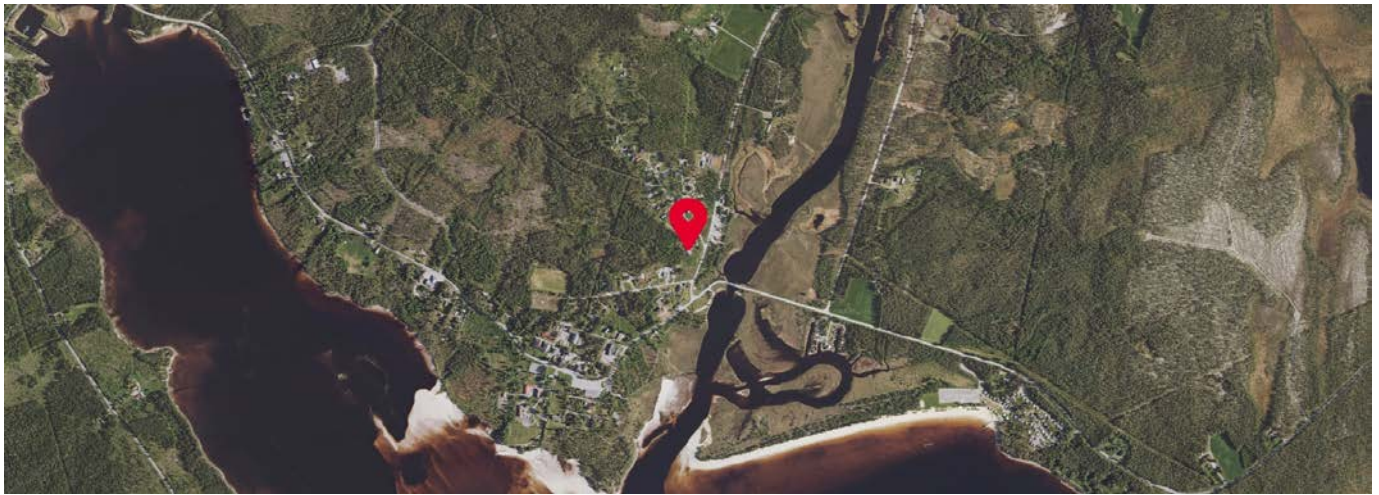
Dagligvare

Joker Osen
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent
10 min 
0.9 km

Sport

 Osen ballbane
Fotball
1 min 
0.5 km

 Osen barne og ungdomsskole
Ballspill
8 min 
0.7 km





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13. UTVENDIGE 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. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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: Nordnesveien 4
2460 OSEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marius Norum

Telefon: 465 04 951
E-post: marius.norum@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre