

aktiv.



Søstergata 27, 2550 OS I ØSTERDALEN

**Næringseiendom/Kulturbygg midt
i Os sentrum - "Snekkerskola"**



Advokat/Megler

Martin Gabrielsen

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

Aktiv i Fjellregionen
Kjerkgata 3, 7361 Røros

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 350 000,-
Total ink omk.: Kr 360 100,-
Selger: Os Kommune

Salgsobjekt: Kombinasjonslokale / Næring
Eierform: Eiet av Os kommune
Byggeår: 1950

Tomtstr.: 839.9 m²

Gnr./bnr. Gnr. 114, bnr. 34
Oppdragsnr.: 1705250010

Næringseiendom/ Kulturbygg midt i Os sentrum - Den gamle "Snekkerskola"

Velkommen til "Snekkerskola" i Søstergata 27!

Eiendommen er opprinnelig brukt som nettopp snekkerskole. Deretter har eiendommen vært brukt av Tolga- Os Trygdekontor. Etter 1975 ble eiendommen brukt som kommunehus for Os kommune, frem til midten av 80-tallet. I moderne tid har eiendommen huset lag og foreninger, samt klinikk for naturmedisin. Husflidlaget har også brukt eiendommen til tider. Eiendommen er regulert til næringsareal, men Os kommune opplyser at de stiller seg positiv til omdisponering.

Eiendommen inneholder i dag gangareal, toalett, kjøkken og disponible rom.

Eiendommen har behov for omfattende oppgraderinger for å møte dagens krav til standard.

Velkommen til trivelig visning!



Innhold

Velkommen	2
Om eiendommen	18
Egenerklæringsskjema	24
Kommunal info - Meglerpakke	28
Områderegulering	30
Kart	38
Artikkel fra Hembygda	39
Matrikelbrev	42
Forbrukerinformasjon	56
Budskjema	57
















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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

Eiendommens areal er fordelt på 410 kvm BRA på hovedbygningen og 39 kvm BRA på garasjen.

Det tas forbehold om at det ikke er gjennomført oppmåling av takstmann. Opplysninger om areal er hentet fra eiendomsregisteret.

For eksakt areal anbefales det at kjøper tar med seg en fagmann for oppmåling ved visning. Eventuelle arealavvik ved oppmåling aksepteres av kjøper.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

839.9 m²

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt på Os i Østerdalen. Midt i sentrum av Os, i Søstergata.

Adkomst

Se kart på www.finn.no

Bebyggelsen

Sentrumsbebyggelse med en blanding av boligeiendommer, næring og offentlige bygg.

Byggemåte

Det er ikke utferdiget tilstandsrapport for eiendommen i forbindelse med salget.

Innhold

Eiendommen inneholder:

Gangareal, toalett, kjøkken og disponible rom.

Standard

Det er ikke utferdiget tilstandsrapport for eiendommen. Det må legges til grunn at standard er preget av slit og elde, og at tilstand er som fra byggeår.

Os kommune opplyser følgende om tilstand på eiendommen:

Opprinnelig tømmerkasse som ble modernisert med paneling utvendig og overflater innvendig i ca. 1975 ved kommunedelingen. Ingen utbedringer etter dette er utført, så kostnader med modernisering må påberegnes for å oppnå dagens krav til standard. Skifertak har noen løse steiner. Behov for utbedringer. Vi gjør oppmerksom på at bygget står oppført i SEFRAK registeret.

SEFRAK (Sekretariatet For Registrering Av faste Kulturminne i Noreg) er et nasjonalt register over i hovedsak bygninger bygd før 1900. Bygningene er kartfestet, oppmålt og fotografert og hvert objekt har et eget skjema.

SEFRAK-registreringen innebærer ikke at bygningen har et formelt vern. Registreringen indikerer imidlertid at bygningen kan ha verneverdi, eller at den tilhører et verneverdig kulturmiljø eller kulturlandskap.

Det bør derfor gjøres en lokal vurdering av verneverdien før det eventuelt fattes vedtak om tillatelse til riving, flytting eller endring av bygningen.

Mange kommuner har derfor innarbeidd rutiner i sin saksbehandling med en vurdering av kulturminneverdien i saker som berører SEFRAK-bygninger.

Moderniseringer og påkostninger

Det er ikke gjort moderniseringer og påkostninger i moderne tid.

Os kommune opplyser at det er montert ny luft til luft varmepumpe i 2021.

Parkering

Det finnes parkering på nordsiden av bygget, til høyre for carport/bod.

Utkjøringstillatelse ove Os kommune sin eiendom vil bli gitt. Dette er opplyst av Os kommune.

Diverse

Eiendommen er SEFRAK-registrert. Interessenter oppfordres til å sette seg inn i hva dette betyr.

Det foreligger ikke tilstandsrapport eller energiattest. Det anbefales at kjøper tar med seg en fagmann for vurdering av bygningsmassens beskaffenhet ved visning. Bygningens tilstand slik den fremstår på visning aksepteres av kjøper.

Det må legges til grunn at standard er preget av slit og elde, og at tilstand er som fra byggeår 1950.

Energi

Oppvarming

Elektrisitet og varmepumpe.

Info strømforbruk

Det foreligger ikke energiattest eller info om strømforbruk.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Det foreligger ikke enegiattest for eiendommen. Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 350 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter faktureres to ganger i året, med forfall henholdsvis 20/4 og 20/10, eller månedlig om ønskelig. Dette er et kommunalt bygg, så det har fram til nå vært fritatt for eiendomsskatt. For ny eier vil det bli en eiendomsskatt på rundt kr. 10 000,- pr. år, slik bygget fremstår i dag.

Det er vedtatt ny forskrift for vann og avløp som fra 01.07.2025 gir en ny beregning av forbruk enn det vi tidligere har hatt. I utgangspunktet skal det

installeres vannmåler. Det er privat vann her, men vannforbruket gir også grunnlag avløp. Hvis det ikke monteres vannmåler vil avløp beregnes etter byggets størrelse og det vil for dette bygget bli en avløpsavgift på kr 17 257,- med tillegg av et fastgebyr på kr 1 635,-. Med bakgrunn i dette vil vi nok anbefale at det monteres vannmåler. Det vil også være en renovasjonsavgift på kr 5 857,50 pr.år. Det er pt. ingen restanser på denne eiendommen.

Info vannavgift

Det er vedtatt ny forskrift for vann og avløp som fra 01.07.2025 gir en ny beregning av forbruk enn det vi tidligere har hatt. I utgangspunktet skal det installeres vannmåler. Det er privat vann her, men vannforbruket gir også grunnlag avløp. Hvis det ikke monteres vannmåler vil avløp beregnes etter byggets størrelse og det vil for dette bygget bli en avløpsavgift på kr 17 257,- med tillegg av et fastgebyr på kr 1 635,-. Med bakgrunn i dette vil vi nok anbefale at det monteres vannmåler.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 114, bruksnummer 34 i Os kommune.

Ferdigattest/brukstillatelse

Os kommune opplyser: Det finnes ingen tegninger eller ferdigattest for dette bygget.

Vei, vann og avløp

Os kommune opplyser: Det er offentlig vei og avløp, men privat vann, for denne eiendommen.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen selges "som den er", jf. avhendingsloven (avhl.) § 3-9. Alle interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i opplysninger som fremgår av salgsoppgave, egenerklæring fra selger, tilstandsrapport/takst og andre vedlegg, da dette danner grunnlaget for avtalen som inngås med selger. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Salget forutsettes gjennomført mellom profesjonelle parter og eiendomsmeglingsloven § 6-7 fravikes.

Ved en eventuell mangelsvurdering fravikes avhendingsloven § 3-9, slik at det kun kan gjøres gjeldende at det foreligger mangel: - dersom selger ikke oppfyller sin opplysningsplikt, jf. reguleringen i avhendingsloven § 3-7, eller

- dersom selger har gitt uriktige opplysninger, jf. reguleringen i avhendingsloven § 3-8. Risikoen for eventuelle skjulte feil som angitt i avhendingsloven § 3-9 siste punktum, tilligger etter dette kjøper.

Når det gjelder rapporter fra tredjemenn som gjelder eiendommen (tekniske rapporter, grunnanalyser, tilstandsrapport/takst etc.), og som er vedlagt salgsoppgaven og kontrakt eller fremlagt av selger i forbindelse med transaksjonen, så er selger ukjent med ufullstendigheter eller feil i dokumentene. Skulle dokumentene likevel vise seg å være ufullstendige eller inneholde feil, så fravikes prinsippene i avhendingsloven § 3-7 og § 3-8, slik at selger bare svarer for eventuelle feil som selger selv likevel hadde faktisk kunnskap om.

Avhendingslova § 4-19 fravikes. Risikoen for eventuelt skjulte feil, tilligger etter dette kjøper.

Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma Oppdragsnr.

Adresse

Postnr. Sted

Er det dødsbo? Nei Ja
Salg ved fullmakt? Nei Ja
Har du kjennskap til eiendommen? Nei Ja

Dersom eiendommen selges som dødsbo, ved fullmakt eller er ubebodd av selger siste 12 mnd er det krav til Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport eller Eierskifterapport BMTF.

Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig

Når kjøpte du boligen? Hvor lenge har du bodd i boligen? År Mnd

Har du bodd boligen siste 12 mnd? Nei Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring? Gjensidige Polise/avtalenr. 91201527

Selger 1 Fornavn OS KOMMUNE Etternavn

Selger 2 Fornavn Etternavn

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

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

Initialer selger:

K.O

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppgjør):

K.O

1

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

Initialer selger:

K.O

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppgjør):

2

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

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

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

Bygget selges av kommune, har tidligere vært kommunehuset til OS. Siste år huset lag og foreninger. Bygget står oppført i register som SEFRAR.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4. Jeg er orientert om mitt og mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (akjseboliger), 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 frem til og med 31.12.21. Det betyr at hvis budaksept er fra og med 01.01.22 vil ikke dette tilbudet om forsikring være bindende for forsikringselskapet. Grunnen til dette er at for eiendommer som er solgt (budaksept) fra og med 01.01.22 gjelder det nye regler i avhendingsloven. Hvis eiendommen ikke er solgt (budaksept) innen 31.12.21 er jeg klar over at jeg ikke har boligselgerforsikring, med mindre jeg har tegnet en ny forsikring som gjelder i de tilfeller eiendommen er solgt (budaksept) fra og med 01.01.22. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet må egenerklæringskjøperet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremie og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn. Det vil bli mulig å tegne en ny boligselgerforsikring hos forsikringselskapet som gjelder i de tilfeller boligen er solgt (budaksept) fra og med 01.01.22.

Initialer selger:

W/O

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

3

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

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

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

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

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

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

- Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som linje i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmeieren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

- Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato

11.03.25

Sted

OS

Signatur selger 1:

Kenneth Dorselle

Signatur selger 2:

[Signature]



Eiendomsmegleren I Fjellregionen As
Postboks 304
7361 Røros

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

Vår saksbehandler: Vår ref.: Deres ref.: Vår dato:
Anne Røsten 25/164 - 8 18.02.2025

Meglerpakke Søstergata 27 (Snekkerskola) G.nr 114/34

Kommunale avgifter:

Faktureres to ganger i året med forfall henholdsvis 20/4 og 20/10, eller månedlig om ønskelig. Dette er et kommunalt eid bygg, så det har fram til nå vært fritatt for eiendomsskatt. For ny eier vil det bli en eiendomsskatt på rundt kr. 10.000,- pr.år slik bygget framstår i dag.

Det er vedtatt ny forskrift for vann og avløp som fra 01.07.2025 gir en ny beregning av forbruk enn det vi tidligere har hatt. I utgangspunktet skal det installeres vannmåler. Det er privat vann her, men vannforbruket gir også grunnlag avløp. Hvis det ikke monteres vannmåler vil avløp beregnes etter byggets størrelse og det vil for dette bygget bli en avløpsavgift på kr. 17.257,- med tillegg av et fastgebyr på kr. 1.635,-. Med bakgrunn i dette vil vi nok anbefale at det monteres vannmåler.

Det vil også være en renovasjonsavgift på kr. 5.857,50 pr. år.

Det er ingen restanser på denne eiendommen.

Vei, vann og avløp:

Det er offentlig vei og avløp, men privat vann.

Matrikkelbrev:

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

Tegninger/Ferdigattest:

Det finnes ingen tegninger eller ferdigattest på dette bygget.

Feiing/tilsyn:

Det er ikke noe ildsted i dette bygget.

Med hilsen

Anne Røsten
konsulent

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Vedlegg
Kartutsnitt 1-500
Kartutsnitt 1-1500
Matrikkelbrev 114-34
Områdeplan_StasjonsbyenOs_plankart
Områdeplan_StasjonsbyenOs_bestemmelser
Kommuneplanens arealdel - planforslag - bestemmelser
Kommuneplanens arealdel - planforslag - kart

OMRÅDEREGULERINGSPLAN FOR STASJONSBYEN OS.

Reguleringsbestemmelser

PlanID:

Saksnummer: 19/951

1 PLANENS HENSIKT

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

2 FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

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

2.1.1 Universell utforming:

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

2.1.2 Estetisk utforming:

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

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

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

2.1.3 Overvann:

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

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

2.2.1 Arkeologiske kulturminner:

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

2.3 Miljøkvalitet (§12-7 nr.3)

2.3.1 Radon:

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

2.3.2 Støy:

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

2.3.3 Oppvarming:

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

2.4 Byggegrenser (§12-7 nr.2)

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

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

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

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

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

2.5 Beregning av utnyttelsesgrad

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

2.6 Byggesøknad

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

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

3 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL**3.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr.1),
Fellesbestemmelser****3.1.1 Materialbruk og farger:**

Material- og fargebruk skal ha et helhetlig preg, og en god sammenheng med omkringliggende bebyggelse. Det skal legges vekt på høy kvalitet i arkitektonisk utforming, detaljer og materialbruk. Taktekking skal ha en mørk og matt fargevirkning. Blanke takplater er ikke tillatt.

3.1.2 Parkering:

Ved oppføring av ny bebyggelse gjelder følgende krav til opparbeidelse av parkeringsplasser:

- 1 P-plasser pr. boenhet for nye boliger
- 1,5 P-plass pr. 100 m² BRA ny bebyggelse til forretnings-, service- eller kontorvirksomhet, samt privat og offentlig tjenesteyting.
- 0,5 P-plass pr. 100 m² BRA ny bebyggelse til lager- og industrivirksomhet.
- Det skal settes av plass til sykkelparkering ved ny bebyggelse til forretning, service- eller kontorvirksomhet, samt privat og offentlig tjenesteyting

3.1.3 Byggehøyder:

Gesims- og mønehøyde måles ut fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen.

3.1.4 Krav til uteoppholdsareal for boliger:

Minste tillate uteoppholdsareal pr. boenhet (MUA) er 80 m².

3.2 Boligbebyggelse (B1-13)**3.2.1 Utnyttelsesgrad:**

Maksimal utnyttelsesgrad pr. tomt = 40% BYA.

3.2.2 Byggehøyder:

Maksimal gesimshøyde 7,0 m og maksimal mønehøyde 9,5 m.

For garasjer og uthus er maksimal gesimshøyde 3,3 m og maksimal mønehøyde er 5,3 m.

3.2.3 Takform:

Bygninger skal ha saltak med vinkel mellom 18 og 27 grader.

3.2.4 Kjeller:

Det tillates ikke etablering av kjeller innenfor B1 og B4.

3.3 Konsentrert småhusbebyggelse (BKS1-3)**3.3.1 Bygningsform:**

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

3.3.2 Utnyttelsesgrad:

Maksimal utnyttelsesgrad pr. tomt = 30% BYA.

3.2.2 Byggehøyder:

Maksimal gesimshøyde er 3,0 m for BKS1.

Maksimal gesimshøyde er 4,5 m for BKS3.

Maksimal gesimshøyde er 6,0 m for BKS2 Maksimal mønehøyde skal ikke overstige kote 608 for område BKS3.

3.2.3 Takform:

Bygninger skal ha saltak med vinkel mellom 18 og 27 grader.

3.2.4 Kjeller:

Det tillates ikke etablering av kjeller innenfor BKS1 og BKS2.

3.4 Fritids- og turistformål (BFT)**3.4.1 Avgrensning av tillatt virksomhet:**

Området kan benyttes til campingvirksomhet, dvs. oppstilling av bobiler, campingvogner og telt, samt annen tilknyttet virksomhet.

3.5 Industri, BI 1 og Industri/Lager, IL1**3.5.1 Utnyttelsesgrad og byggehøyder:**

Maksimal utnyttelsesgrad = 60% BYA og maksimal byggehøyde = 12 m.

3.5.2 Avgrensning av tillatt virksomhet:

Det tillates kun etablert småindustri som i liten grad medfører ulemper for omgivelsene i form av støy, støv og lukt, eller som generer stor grad av tungtrafikk. Grenseverdier for tillatte ulemper framgår av gjeldende forskrifter og veiledere.

3.6 Renovasjonsanlegg (BRE1)

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

3.7 Kombinert formål bolig, forretning, kontor og tjenesteyting (B/F/K/T 1-5)**3.7.1 Utnyttelsesgrad og byggehøyder:**

Maksimal utnyttelsesgrad pr. delområde = 60% BYA og maksimal byggehøyde er 11 meter.

3.7.2 Avgrensning av tillatt virksomhet:

Det tillates ikke etablert boliger i 1 etasje.

3.7.3 Krav til detaljregulering:

Ved en utbygging, som omfatter 2 eller flere av eiendommene innenfor reguleringsformålet B/F/K/T3, stilles det krav om godkjent detaljreguleringsplan før området kan bygges ut.

3.8 Kombinert formål bolig, forretning og kontor (B/F/K 1-4)**3.8.1 Utnyttelsesgrad:**

Maksimal utnyttelsesgrad pr. delområde = 60% BYA.

3.8.2 Byggehøyder:

Maksimal gesimshøyde 7,0 m og maksimal mønehøyde 9,5 m.

For garasjer og uthus er maksimal gesimshøyde 3,3 m og maksimal mønehøyde er 5,3 m.

3.8.3 Takform:

Bygninger skal ha saltak med vinkel mellom 18 og 27 grader.

3.8.4 Lekeplass:

Det skal etableres lekeplass innenfor område B/F/K3 og B/F/K4. Godkjent plan skal foreligge før opparbeidelse igangsettes. Lekeplassen skal etableres med terrengbearbeiding, utstyr og møbler.

3.9 Kombinert formål bolig / tjenesteyting (o_B/T 1-4)**3.9.1 Utnyttelsesgrad:**

Maksimal utnyttelsesgrad pr. delområde = 40% BYA.

3.9.2 Byggehøyder:

Maksimal gesimshøyde 7,0 m og maksimal mønehøyde 9,5 m.

For garasjer og uthus er maksimal gesimshøyde 3,3 m og maksimal mønehøyde er 5,3 m.

3.9.3 Takform:

Bygninger skal ha saltak med vinkel mellom 18 og 27 grader.

3.10 Kombinert formål forretning, kontor og industri (F/K/I 1-2)**3.10.1 Utnyttelsesgrad og byggehøyder:**

Maksimal utnyttelsesgrad pr. delområde = 60% BYA og maksimal byggehøyde er 9,5 meter.

3.10.2 Avgrensning av tillatt virksomhet:

Under industriformålet tillates kun etablert småindustri og verkstedvirksomhet som i liten grad medfører ulemper for omgivelsene i form av støy, støv og lukt, eller som skaper stor grad av tungtrafikk. Grenseverdier for tillatte ulemper framgår av gjeldende forskrifter og veiledere.

3.11 Kombinert formål Lager/Parkering (L/P1)**3.11.1 Utnyttelsesgrad og byggehøyder:**

Maksimal utnyttelsesgrad = 60% BYA og maksimal byggehøyde er 7,5 meter.

Det tillates etablering av utelager og parkeringsplass innenfor området. Vegetasjonssone skal avsettes mot GP2 og B10.

3.12 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr.2)**3.12.1 Kjøreveg – offentlig (o-SKV1-7):**

Offentlige veier er regulert i henhold til eksisterende situasjon.

3.12.2 Kjøreveg – privat (SKV5-6):

Private veier er regulert i henhold til eksisterende situasjon.

3.12.3 Annen veggrunn - grøntareal:

Annen veggrunn – grøntareal er sideareal til eksisterende, offentlige veier og kan benyttes til grøfter, skjæring, fylling og snøopplag.

3.12.4 Gang- og sykkelveg – offentlig (o_GSV1-x):

Offentlige gang- og sykkelveier er regulert i henhold til eksisterende situasjon.

3.12.5 Fortau – offentlig (o_SF):

Offentlige fortau er regulert i henhold til eksisterende situasjon langs FV30.

3.12.6 Bane, nærmere angitt formål (SJB):

Område for jernbanespor, skysstasjon, bussholdeplass og tilhørende parkering er regulert i henhold til eksisterende situasjon.

3.12.7 Parkering (P1-2):

P1 er regulert til parkeringsplass for virksomheter innenfor F/K/I1-2.

Område P2 er regulert i henhold til eksisterende situasjon.

3.13 Grønnstruktur (§ 12-5 nr.3)**3.13.1 Grønnstruktur (G):**

Innen området tillates ikke unødvendig fjerning av vegetasjon, eller etablering av bebyggelse og anlegg. Skogspleie og plukkhogst kan tillates.

3.13.2 Turveg (TV):

Det tillates etablert turveg langs Glåm og Verjåa som regulert i planen. Turvegen skal ha enkel standard og grusdekke.

3.13.3 Friområde (GF1-2):

Innen det regulerte friområde skal vegetasjon ivaretas og skjøttes på en slik måte at områdenes karakter opprettholdes. Tiltak og byggverk som fremmer områdenes bruk som friområde kan oppføres etter godkjenning fra kommunen.

GF2 skal benyttes som felles lek- og friområde for omkringliggende boligområder. GF2 tillates opparbeidet med utstyr og enkel terrengbearbeiding.

3.13.4 Park (GP1-2):

Området kan opparbeides med møbler og installasjoner som tjener områdets funksjon som friområde og som park. Eksisterende vegetasjon i området kan skjøttes og kultiveres slik at områdets funksjon som park blir ivaretatt.

3.13.5 Vegetasjonsskjerm (GV1-2):

Eksisterende vegetasjon skal skjøttes på en slik måte at grøntpreget i området blir ivaretatt. Plukkhogst kan tillates.

3.14 Landbruks-, natur- og friluftsmål (§ 12-5 nr.5)**3.14.1 Jordbruksformål (LJO1-4):**

I områdene regulert til jordbruksformål tillates arealbruk og tiltak som er i samsvar med arealbruksformålet LNF. Området forvaltes utover dette gjennom særlovgivningen (jordlov, skogloven, etc).

3.14.2 Friluftsmål (LF):

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

4 BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER**4.1 Sikringsone, frisikt (H140_1-6)**

Frisiktsonene er 4 m x 54 m i avkjørsler og 6 m x 45 m og 10 m x 54 m i kryss.

Innenfor frisiktsonene skal det ikke være sikthindringer som er høyere enn 0,5 m over kjørebanelnivå. Enkeltelementer som oppstammede trær, stolper eller lignende, med diameter mindre enn 0,15 m, kan tillates.

4.2 Rød støysone (H210_1)

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

4.3 Gul støysone (H220_1)

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

4.4 Faresone for flom (H320_1-5)

I faresonen kan det, i den grad underliggende reguleringsformål tillater, oppføres nye bygninger og anlegg dersom disse er flomsikkert. Flomsikringen skal utføres slik at tilgrensende byggeområder tilfredsstillt krav i enhver tid gjeldende byggeforskrift (nå TEK 17, § 7-2, sikkerhetsklasse F2/200-årsflom).

Det skal utføres nye flomberegninger for Verjåa, som vil omfatte nye flomsoneer.

Før nye flomsoneer er utarbeidet vil det være krav om ekstra byggehøyde på grunnmur innenfor flomsoneene. Topp grunnmur må ligge 0,3 m over 200-årsflomnivå.

4.5 Sone med angitt særlig hensyn (H570_6)

Innen området skal det tas særlig hensyn til bygningsmiljøet som tilhører gardstunet/anlegget.

Ved utbygging og utvikling av området skal det tas spesielt hensyn til eksisterende bygningsmiljø. Nye bygninger med tilhørende utvendige anlegg skal gis utforming med hensyn til størrelse og proporsjoner, takform, materialbruk, utforming og fasader, samt farger som harmonerer med det opprinnelige preget på bebyggelsen og miljøet for øvrig.

Det skal foreligge godkjente byggeplaner før tiltak kan igangsettes.

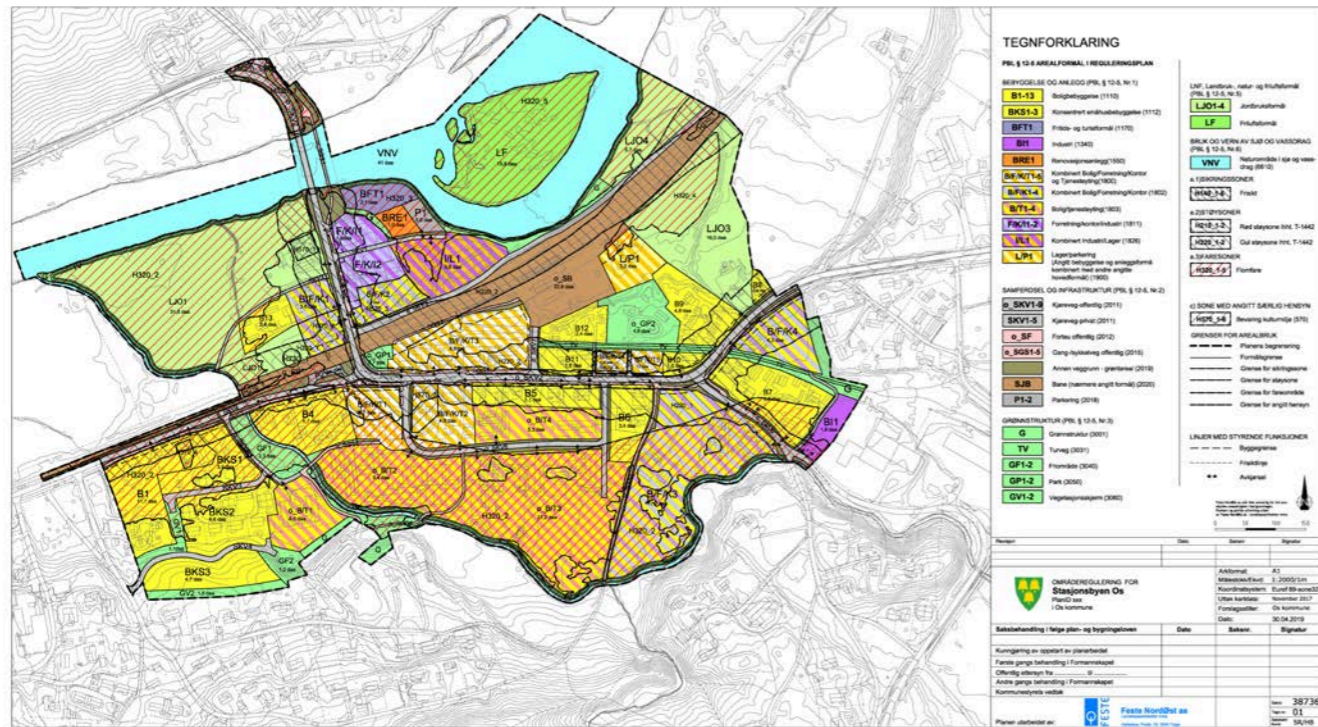
Hedmark fylkeskommune v/Kulturavdelingen skal i forbindelse med byggesøknad, gis anledning til å komme med uttalelser før evt tiltak godkjennes og iverksettes.

5 REKKEFØLGEBESTEMMELSER**5.1 Før ferdigattest og igangsettingstillatelse (§12-7 nr.10)****5.1.1 Infrastruktur:**

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

5.1.2 Krav til helhetlig situasjonsplan:

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



Snekkerskola

Av Olav Tillerås

Navnet «Snekkerskola» betydde i mange år bare én ting. En skole der karer lærer skikkelig snekkering! Mange, mange snekkere i Os kan takke Knut og skola for solid lærdom!

Trearbeidsskolen ble utviklet og det solide tømmerhuset ble tatt i bruk til andre formål. For å være tjenlig til andre formål, måtte en omfattende ominnredning til. Utvendig ble de samme solide tommerveggene beholdt. Navnet Snekkerskola ble beholdt fortsatt.

Tolga-Os Trygdekontor var de første som fikk plass, etter at sløydsalen var omgjort til kontorer. Det ble også kontorer for andre etater plassert i velferdssrom, nåværende kjøkken.

Eter kommunedeling i 1975 flytta trygdekontoret til andre etasje i meieributikken, og hele Snekkerskola ble tatt i bruk som kommunehus. I andre etasje var det ett rom. Dette ble brukt til utstillings- og oppbevaringsrom for ferdige møbler fra trearbeidsskolen. Nå fikk også denne delen gjennomgå en omordningsfase i likhet med første etasje. Stort sett samtlige kommunale etater fikk nå plass innafør tommerveggene. Slik fungerte



det i mange år. Tankene om å bygge «rådhushuset» i samme stund som Tolga-Os ble egne kommuner. Da dette ble realisert, flytta alle ut av Snekkerskola, og den ble stående tom i noen år.

Eldrerådet var på utkikk etter rom for å komme i gang med trivselstiltak for eldre. I første omgang ble det tenkt på det som var kommunekassa. Etter en del om og men gikk dette i orden. For å fylle romma med aktiviteter ble det inngått samarbeide med pensjonistforeningene i Os og Dals-



bygda og Os Helselag. Dette samarbeidet har utvikla seg svært positivt, bedre enn en hadde håpa på. Dette beviser bare én ting: Dersom viljen er til stede blir resultatet vellykket!

Fredager har vært den åpne dagen foreløpig. En er innstilt på å ha åpent flere dager da behovet for dette er tilstede. Pensjonistforeningene bemanner kjøkkenet. Der produseres kaffe, te, vafler med mer til sjølkostpris, og dette blir det satt pris på av de besøkende. Praktiske kurs er arrangert, og dette er det ytterligere planer om. Gamle handverkstradisjoner ligger til grunn for de kursa som settes igang. Fredagsbesøket er svært positivt. Folk i alle aldre stikker innom, og det kan være mer enn 30 besøkende hver fredag. Noen har med seg handarbeid, andre «saker og ting» til reparasjon, mens andre kommer for å treffe kjenninger. Praten går livlig mens kjøkkenvarene fortæres. Om ærendet bare er å prate, så er ikke det det minst viktige i dagens samfunn.

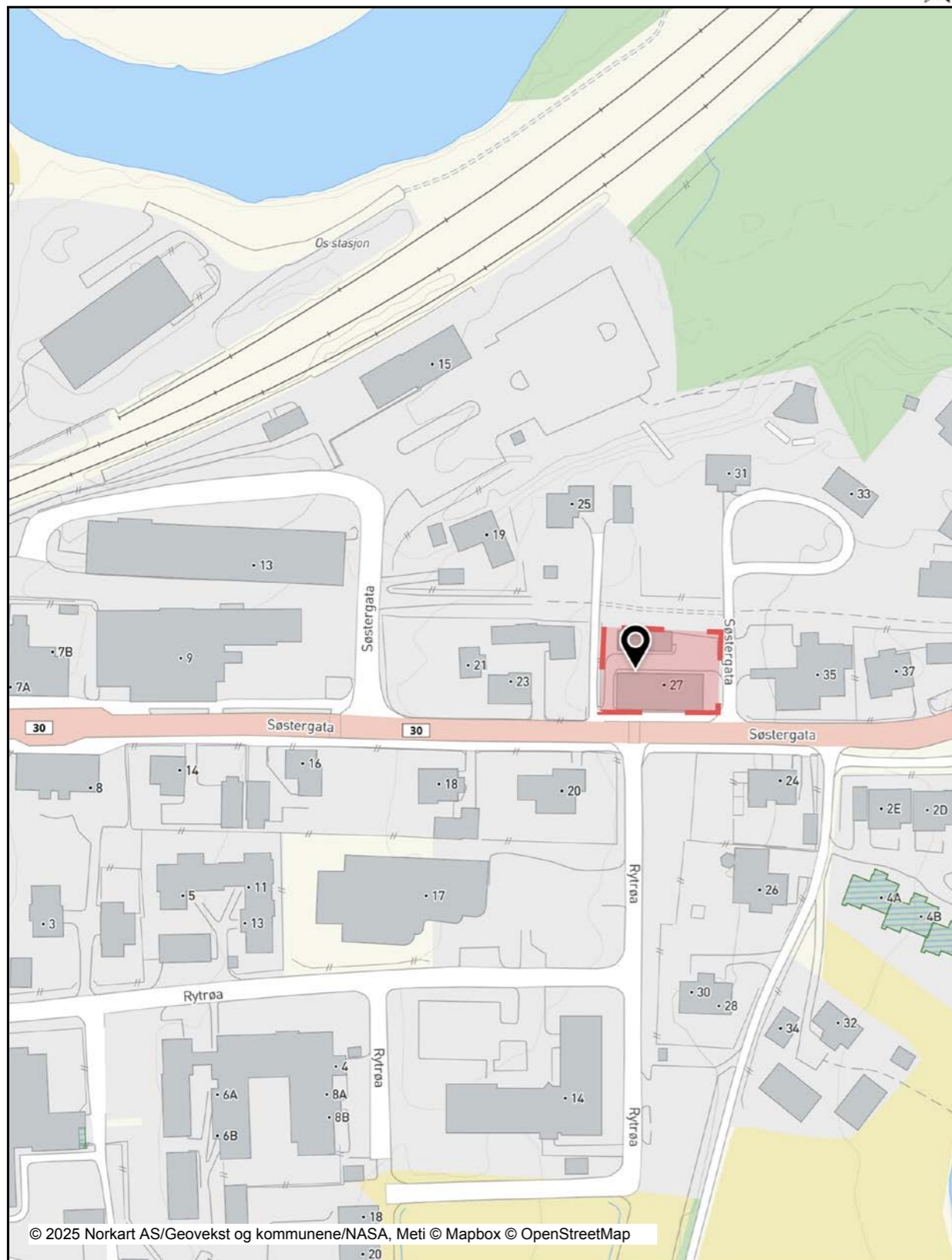
«Senila Musica» har sine ukentlige øvelser i det største rommet. Ellers låner vi ut rommet til de som har bruk for det til møter o.l. Alt i alt er Snekkerskola blitt et populært trivselstiltak for eldre og andre, og et mønster for andre - sies det. Vi har fått mye ros etter besøk fra nabokommunene i Nord-Østerdal. Problemet som har oppstått i forhold til de planer vi har, er at vi trenger mer plass! Vi håper at dette vil lykkes i nærmeste framtid.

I huset er det ellers mange leietakere. Os Bon-

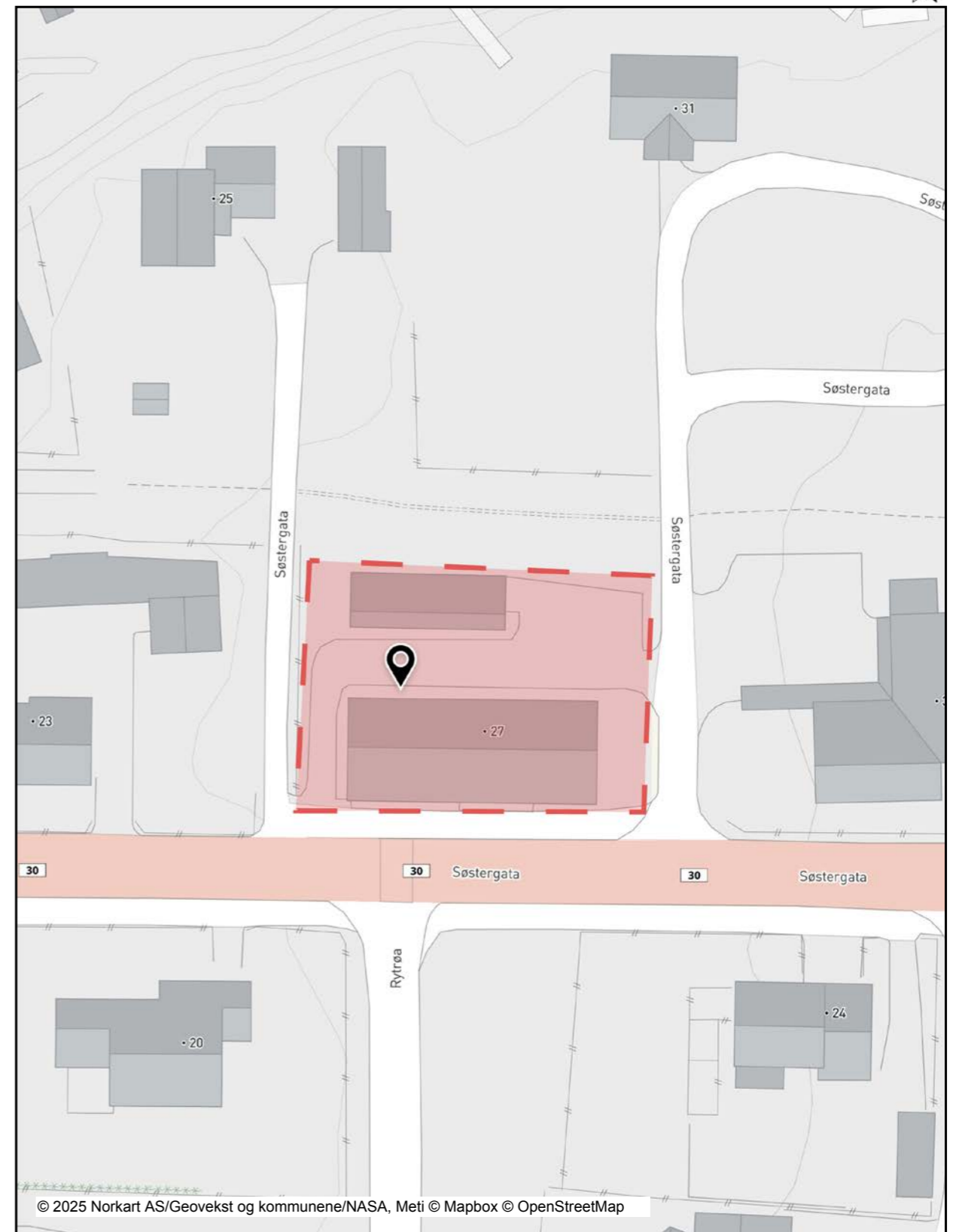
dekvinnelag har hevestue i to rom. Petershagen har også to rom til sin virksomhet. I andre etasje har Os AOF sitt kontor, og Somalisk forening har to rom. I «Vintervukka -92» ble romma i første etasje brukt til utstilling av brukskunst. Kjøkkenetjeneste med flere var engasjert hele uka med servering med mere. Flere hundre gjester var innom.

Det er utført, og blir stadig utført, dugnadsarbeid for å bedre forholda. Gaver blir mottatt og kjøkkenet er etter hvert blitt bra utstyrt. Brukerne setter pris på å ha «et sted å være». Tiltak for eldre er mangelfulle i Os, derfor ønsker vi oss mer plass for å kunne realisere det som vi har tenkt. Det er ingen mangel på ideer!





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



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

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 3430 - OS
 Gårdsnummer: 114
 Bruksnummer: 34

Utskriftsdato/klokkeslett: 17.02.2025 kl. 12:34
 Produsert av: Hege Narbuvoll - 3430 Os
 Attestert av: Os kommune

Orientering om matrikkelbrev

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
 Bruksnavn: UTSTILLINGSPLASSEN
 Etableringsdato: 22.01.1912
 Skyld: 0,01
 Er tinglyst: Ja
 Har festegrunner: Nei
 Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst Areal Kommentar
 Beregna areal for 114 / 34 839,9 m2

Eierforhold**Tinglyste eierforhold**

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

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6931474	614809		839,9 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Nettadresse (URL)	Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring			01.01.2020				Tinglyst		01.01.2020	smatmynd		01.01.2020
Omnummerering							Omnummerert til:	3430 - 114/34				
							Omnummerert fra:	0441 - 114/34				
Skylddeling			26.09.1946				Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring		
Skylddeling							Avgiver	0441 - 114/34				0
							Mottaker	0441 - 114/76				0

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

Skylddeling	26.09.1946			
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
		Avgiver	0441 - 114/34	0
		Mottaker	0441 - 114/75	0

Skylddeling	22.01.1912			
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
		Avgiver	0441 - 114/32	0
		Mottaker	0441 - 114/34	0

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Søstergata	1019	27		Grunnkrets: 0107 Os Stemmekrets: 1 Os Kirkesokn: 03050401 Os Postnr.område: 2550 OS I ØSTERDALEN Tettsted: 1221 Os	Nei

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Byggningsnr: 155 296 704	Bebygd areal:	65	Ant. boliger:	0	Datoer
Løpenr:	Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	39	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
Nord: 6931483 Øst: 614808	Bruksareal totalt:	39	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningstypingstype: Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Bygningstatus: Tatt i bruk	Bruttoareal totalt:	0			
Energikilder:	Alternativt areal:	25			
Oppvarming:	Alternativt areal 2:	0			

Etasjer									
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	39	39	0	0	0	25	0

Bruksenheter									
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet	
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	114/34	

Kontaktpersoner									
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse					
Tiltakshaver	943464723	OS KOMMUNE		Rytrøa 14 2550 OS I ØSTERDALEN					

Byggningsnr: 155 296 712	Bebygd areal:	210	Ant. boliger:	0	Datoer
Løpenr:	Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	410	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
Nord: 6931469 Øst: 614813	Bruksareal totalt:	410	Avløp:		Tatt i bruk: 01.01.1950
Bygningstypingstype: Annet kulturhus	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Næringsgruppe: Helse- og sosialtjenester	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Bygningstatus: Tatt i bruk	Bruttoareal totalt:	0			
Energikilder:	Alternativt areal:	0			
Oppvarming:	Alternativt areal 2:	0			

Etasjer									
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	0	0	205	205	0	0	0	0	0
H01	0	0	205	205	0	0	0	0	0

Bruksenheter									
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet	
1019 Søstergata 27		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	114/34	

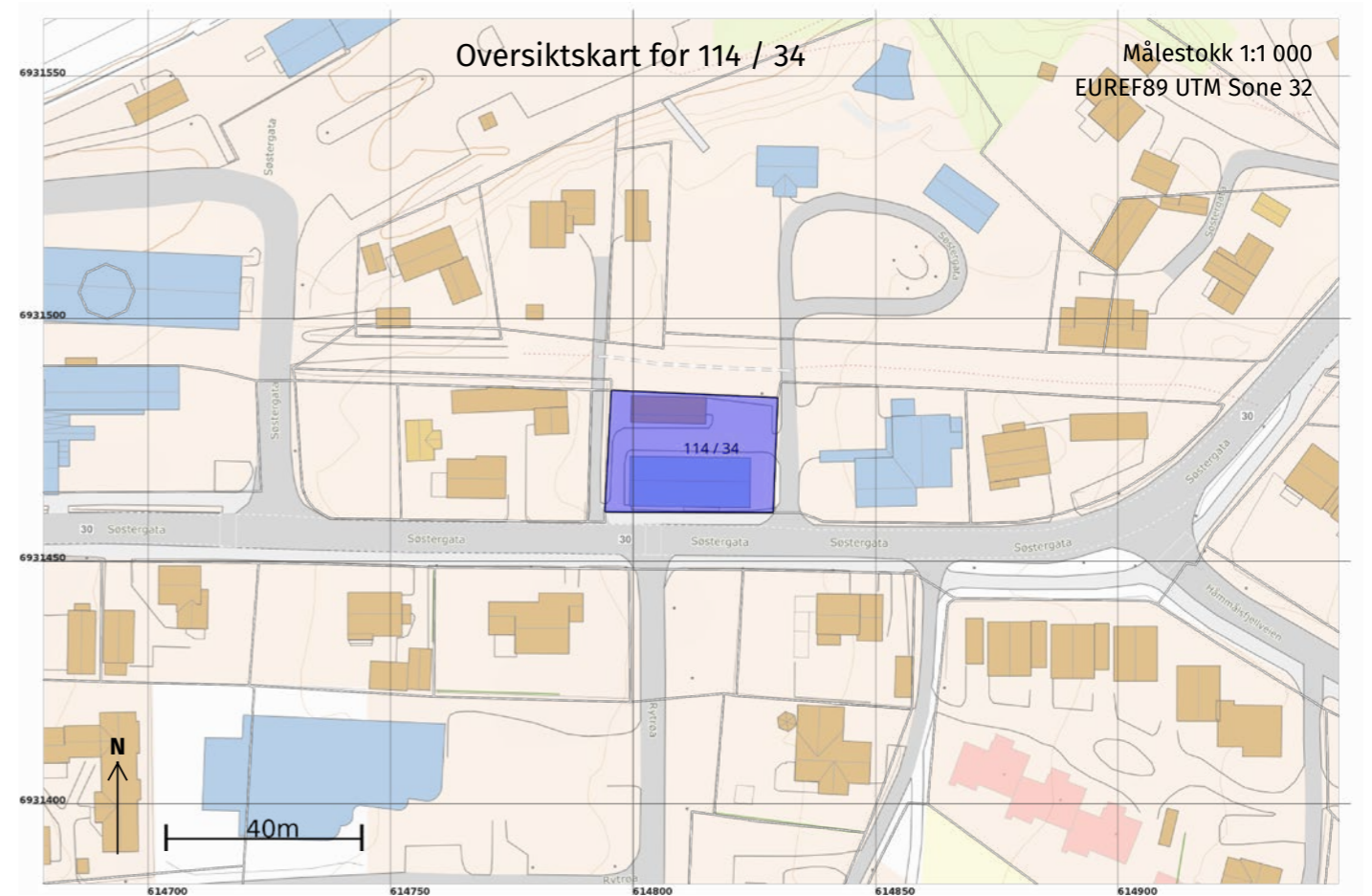
Kontaktpersoner

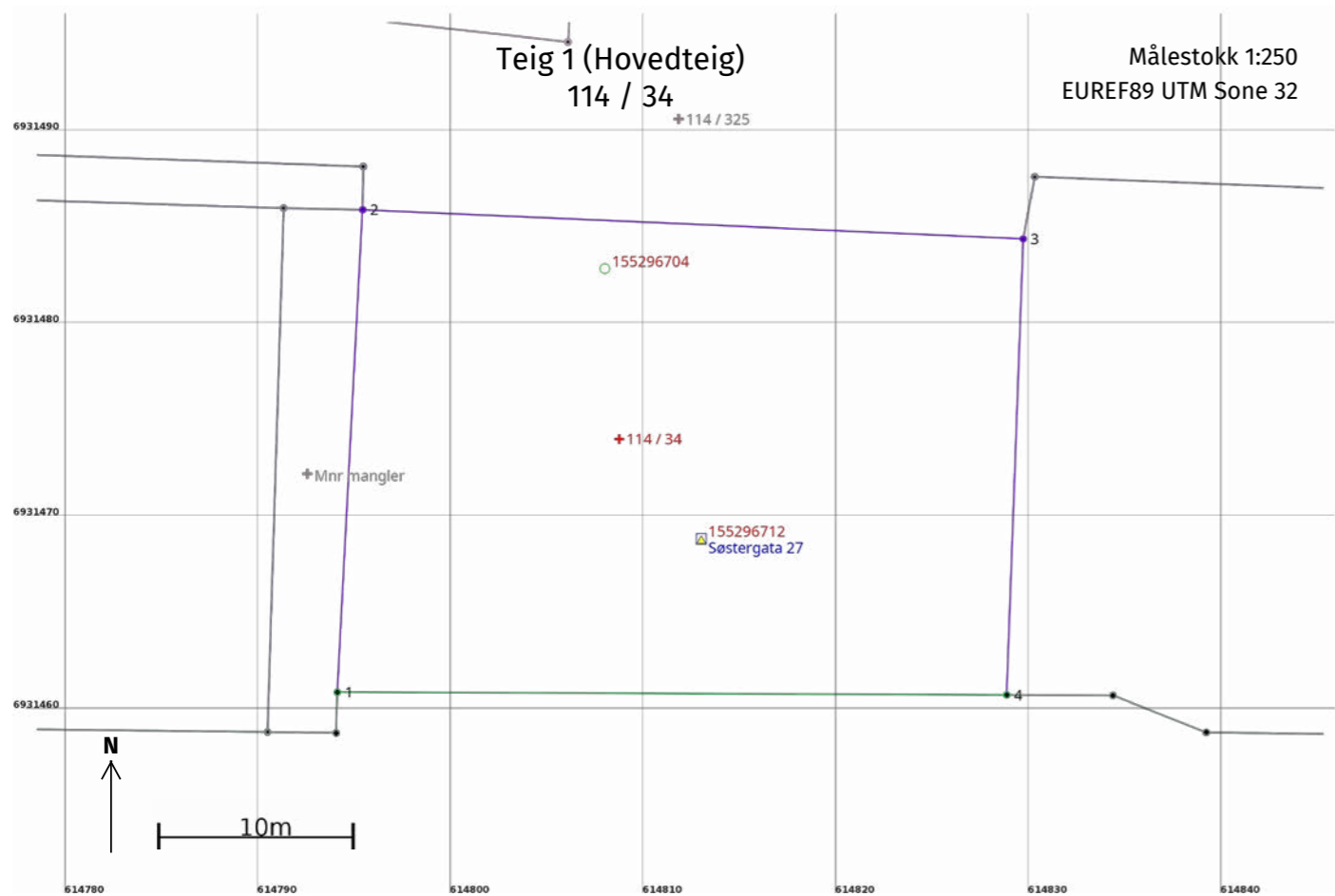
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	943464723	OS KOMMUNE		Rytrøa 14 2550 OS I ØSTERDALEN

SEFRAK-minne

«SEFRAK er en forkorting for SEkretariatet For Registrering Av faste Kulturminner. Dette sekretariatet hadde ansvaret for en landsomfattende registrering av eldre bygninger. Et omfattende feltarbeid ble gjort i perioden 1975-1995. I dag er det Riksantikvaren som administrerer SEFRAK i samarbeid med fylkeskommunene. På <https://www.ra.no/> finnes mer informasjon om SEFRAK og om tilgang på den informasjonen som er registrert.»

SEFRAK-ID	Kulturminnebetegnelse
0441 107 15	KOMMUNEHUS, OS, (SNEKKERSKOLA), UTSTILLINGS- Plassen





17.02.2025 12:34

Matrikkelbrev for 3430 - 114 / 34

Side 7 av 8

Areal og koordinater

Areal: 839,9 Arealmerknad:
 Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6931474 Øst: 614809

Grensepunkt / Grenselinje		Ytre avgrensing					
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6931461,04	614794,12	25,04	Umerket	10 Terrengmålt	13	
2	6931486,05	614795,44	34,29	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
3	6931484,54	614829,70	23,66	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
4	6931460,90	614828,84	34,72	Umerket	10 Terrengmålt	13	

17.02.2025 12:34

Matrikkelbrev for 3430 - 114 / 34

Side 8 av 8

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
- Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
- Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
- Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
- Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding 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).
- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Søstergata 27
2550 OS I ØSTERDALEN

Meglerforetak: Aktiv i Fjellregionen
Saksbehandler: Martin Gabrielsen

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre