



aktiv.

Brattåsveien 62, 2552 DALSBYGDA

**Enebolig fra 06 med fin
beliggenhet en drøy km fra
Dalsbygda sentrum. Praktisk bolig
med alt på ett plan. Dobbelgarasje.**



Daglig Leder/Eiendomsmegler

Tommy Nyrud

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

Aktiv i Fjellregionen
Kjerkgata 3, 7361 Røros

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 390 000,-
Omkostn.: Kr 61 100,-
Total ink omk.: Kr 2 451 100,-
Selger: Solveig Nygårds bo v/ Terje Nygård iht. fullmakt

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2006
BRA-i/BRA Total 120/174 kvm
Tomtstr.: 2059.5 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 131, bnr. 421
Oppdragsnr.: 1705250025

Enebolig fra 06 en drøy km fra Dalsbygda sentrum. Praktisk bolig med alt på ett plan. Dobbelgarasje.

Velkommen til Brattåsveien 62.

Praktisk enebolig fra 2006 beliggende en drøy kilometer fra Dalsbygda sentrum. Boligen har alt på ett plan og er således godt egnet for alle aldersgrupper. Boligen ligger usjenert til med god avstand til nærmeste nabo. I tillegg til boligen er det oppført en romslig dobbelgarasje på 54 kvm.

Boligen inneholder:
BRA-i:
1. etasje:
Stue, kjøkken, vindfang, vaskerom, toalett, tre soverom, bad, gang og bod.

Garasje:
BRA-e:
1. etasje: Garasje.

Velkommen på en trivelig visning.



Innhold

Velkommen2
Plantegning20
Om eiendommen24
Egenerklæring32
Tilstandsrapport37
Energiattest68
Tegninger bolig og garasje72
Ferdigattest77
Diverse kart78
Nabolagsprofil.....82
Forbrukerinformasjon88
Budskjema89













Toalettrom og vaskerom





Boligen har totalt tre soverom. Under vises soverom 3.



Plantegning

Bolig



2552 Dalsbygda - Brattåsveien 62
Enebolig, 1. Etasje

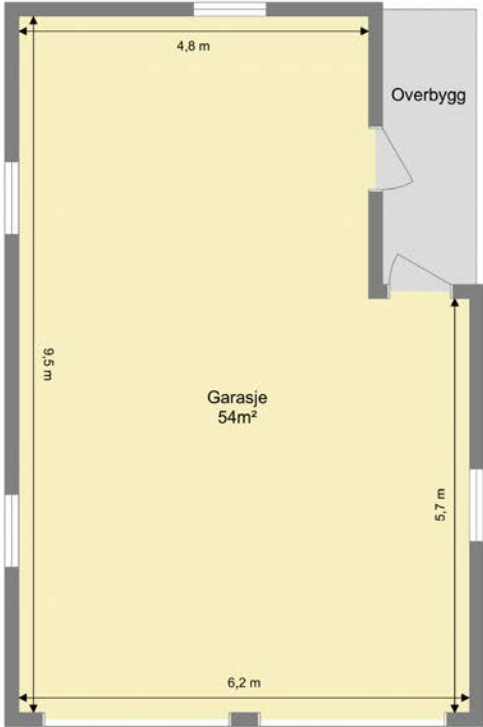


Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

Garasje



2552 Dalsbygda - Brattåsveien 62
Garasje, 1. Etasje



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 120 m²
BRA - e: 54 m²
BRA totalt: 174 m²
TBA: 33 m²

Bruksareal fordelt:

BRA-i: 120 m² Boligen
BRA-e: 54 m² Garasjen

TBA fordelt

33 m² totalt. Terrassen utenfor stua er 26,5 kvm og platting ved inngangsparti er 6,5 kvm.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2059.5 m²

Tomtebeskrivelse

Romslig tomt på over 2 mål. Matrikelbrev ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Beliggenhet

Fin og sentral beliggenhet en drøy kilometer fra Dalsbygda sentrum. Boligen ligger usjenert til med god avstand til nærmeste nabo.

Adkomst

Se kart på Finn.no
Det vil bli skiltet ved fellesvisning.

Bygningssakkyndig

Snorre Kolstad

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig:
Enebolig oppført i én etasje over støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med liggende panel. Taket har saltaksform og er tekket med takstein. Vinduer er med 2-lags isolerglass.

Garasje:
Garasje oppført i én etasje over støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med stående og liggende panel. Taket har saltaksform og er tekket med lakkerte stålplater. Vinduer er med 2-lags isolerglass. Det er montert 2 leddporter i tre.
Iht. opplysninger fra takstmann.

Innhold

Enebolg:
BRA-i:
1. etasje:
Stue, kjøkken, vindfang, vaskerom, toalett, tre soverom, bad, gang og bod.

Garasje:
BRA-e:
1. etasje: Garasje.

Standard

Enebolig
1. etasje
Stue:
Laminat på gulv. Malt tapet og brystpanel på vegger. Takess og luke til kaldloft i himling.
Vedovn, varmepumpe og panelovn. Utgang til terrasse.

Kjøkken:
Laminat på gulv og malt tapet på vegger. Flis på vegg over benkeplate. Takess i himling.
Panelovn. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin.

Vindfang:
Flis på gulv og malt panel på vegger. Takess i himling.
Gulvvarme.

Vaskerom:
Belegg på gulv og våtromstapet på vegger. Takess i himling.
Gulvvarme. Utstyrt med skyllekum, opplegg for vaskemaskin, bereder, stoppekran, rørfordelingsskap og mekanisk avtrekk.

Toalett:
Belegg på gulv og malt glassfiberstrie på vegger. Takess i himling.
Panelovn. Utstyrt med wc, servant og mekanisk avtrekk.

Soverom 1:
Laminat på gulv og malt tapet på vegger. Takess i himling.
Panelovn.

Soverom 2:
Laminat på gulv og malt tapet på vegger. Takess i himling.
Panelovn. Utgang til terrasse.
Soverom 3:
Laminat på gulv og malt tapet på vegger. Takess i himling.
Panelovn.

Bad:
Flis på gulv og flis på vegger. Takess i himling.
Gulvvarme. Utstyrt med dusjhjørne, badekar, servant i innredning, wc og mekanisk avtrekk.

Gang:
Laminat på gulv. Malt tapet og brystpanel på vegger. Takess i himling.

Bod:
Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Takess i himling.
Ventilasjonsaggregat, sikringsskap og sentralstøvsuger.

Garasje
1. etasje
Garasje:
Støpt gulv og ellers uinnredet.

Følgende punkter har fått TG3 i tilstandsrapporten:
- Balkong, terrasse, platting - platting ut fra stue/ soverom.

Følgende punktet har fått TG2 i tilstandsrapporten:

- Drenering
- Grunnmur og fundament
- Vinduer og dører
- Loft
- Renner og nedløp
- Taktekking
- Etasjeskille og gulv på grunn
- Ildsted/skorstein
- Kjøkken
- Elektrisk
- Varmesentral
- Vaskerom
- Bad
- Overflater

For nærmere beskrivelse se komplett tilstandsrapport vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

Parkering
I dobbelgarasje samt oppstillingsplasser på egen tomt.

Energi

Oppvarming
Varmepumpe, vedfyring og elektrisk oppvarming.

Bolgen er isolert mer enn det som var kravet på oppføringstidspunktet. Det er 20 cm isolasjon i vegger, 40 cm isolasjon i tak og dobbel vindsperre.

Energikarakter
C

Energifarge
Gul

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 2 350 000

Kommunale avgifter
Kr 17 647

Kommunale avgifter år
2025

Info kommunale avgifter
Avgiftene fordeles på følgende:
Vann fastledd bolig kr 1.410,-
Vann forbruk stipulert kr 2.662,56,-
Avløp fastledd bolig kr 1.635,-
Avløp forbruk stipulert kr 3.619,74,-
Renovasjon mini kr 4.583,75,-
Feie-tilsynsavgift kr 768,-
Eiendomsskatt kr 2.968,-

Formuesverdi primær
Kr 512 986

Formuesverdi primær år
2023
Formuesverdi sekundær
Kr 2 051 942

Formuesverdi sekundær år
2023

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 131, bruksnummer 421 i Os kommune.

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

3430/131/421:
16.02.2001 - Dokumentnr: 629 - Føderåd (Har ingenting med eiendommen som selges å gjøre, gjelder eiendommen den er fradelt fra).
Rettighetshaver:
Solveig Elise Nygård f 10.4.1945
Overført fra: Knr:3430 Gnr:131 Bnr:31
Gjelder denne registerenheten med flere

16.02.2001 - Dokumentnr: 629 - Bruksrett (Har ingenting med eiendommen som selges å gjøre, gjelder eiendommen den er fradelt fra).

Bruksrett til seterhus i Åslia i inntil 14 dager hver pr år.
Rettighetshavere:
Grethe Nygård Vangskåsen f 27.2.1968 og
Frode Nygård f 11.10.1976
Overført fra: Knr:3430 Gnr:131 Bnr:31
Gjelder denne registerenheten med flere

16.01.2006 - Dokumentnr: 196 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3430 Gnr:131 Bnr:31

01.01.2020 - Dokumentnr: 1378682 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0441 Gnr:131 Bnr:421

Ferdigattest/brukstillatelse
Det er utstedt ferdigattest datert 29.08.2006 for boligen.
For garasjen foreligger det byggegodkjente tegninger men ingen ferdigattest.

Vei, vann og avløp
Kommunalt vann og avløp.
Privat vei.

Regulerings- og arealplaner
Boligen ligger i et område som er regulert til LNFR med spredt boligbebyggelse iht. kommuneplanens arealdel. Kommuneplanens arealdel kan ses på nettsidene til Os kommune.

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

Kommentar konsesjon

Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik

kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved

elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 390 000 (Prisantydning)

Omkostninger
59 750 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

61 100 (Omkostninger totalt)
77 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
79 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 451 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 467 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
2 469 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 60 100

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

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Dødsbo
Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglere vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 17.500,- oppgjørshonorar kr 6.900,- og visninger kr 4.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket

avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.
Oppdragsansvarlig
Tommy Nyrud
Daglig Leder/Eiendomsmegler
tommy.nyrud@aktiv.no
Tlf: 984 05 032

Ansvarlig megler
Tommy Nyrud
Daglig Leder/Eiendomsmegler
tommy.nyrud@aktiv.no
Tlf: 984 05 032

Eiendomsmegleren i Fjellregionen AS, Kjerkgata 3
7361 Røros

Salgsoppgavedato
05.06.2025

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Fjellregionen

Oppdragsnr.

1705250025

Selger 1 navn

Terje Nygård

Gateadresse

Brattåsveien 62

Poststed

DALSBYGDA

Postnr

2552

Er det dødsbo?

☐ Nei

☒ Ja

Avdødes navn

Solveig Nygård

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei

☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei

☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2018

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei

☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

gjensidige forsikring

Polise/avtalendr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☒ Nei

☐ Ja

- 2

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

Svar

Nei
- 3

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

☒ Nei

☐ Ja
- 4

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

Svar

Nei

5

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

☒ Nei

☐ Ja

6

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

☒ Nei

☐ Ja

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

Nei

12

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

☒ Nei

☐ Ja

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei

☐ Ja

14

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

☒ Nei

☐ Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

16

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

Svar

Nei

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

18

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

☒ Nei

☐ Ja

19

Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei

☐ Ja

20

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

☒ Nei

☐ Ja

Initialer selger: TN

2

33

- 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: 1705250025

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☐

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

☒

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1705250025

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Terje Nygård	b682b382540216cb45e5a8ec443833f744e0aa46	02.06.2025 08:16:43 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1705250025

- 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>

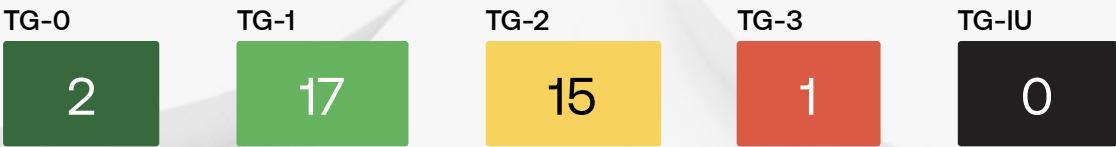
Brattåsveien 62 2552 DALSBYGDA

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig
Byggeår: 2006
BRA: 120 m²
BRA-i: 120 m²



Samlet vurdering



GNR: 131 BNR: 421

Snorre Kolstad
Takst-Forum Trøndelag AS

sk@tft.no
48033863

Brattåsveien 62
2552 Dalsbygda

1. Tilstandsgradene

TG-0	Tilstandsgrad 0: Ingen avvik Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten	Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.
Struktur og referansenivå	Rapportens 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/31735
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

Balkong, terrasse, platting: Platting ut fra stue/soverom	Oppsummering -Rekkverket er stedvis råteskadet. TG 3 på grunn av råteskader i rekkverket. Anbefalte tiltak -Råteskader bør utbedres. Det bemerkes at det ikke er krav om rekkverk på grunn av kort avstand til bakken, og det kan eventuelt fjernes uten oppføring av nytt rekkverk. Dermed er det satt et lavt kostnadsestimat. Utbedringskostnader: Under 10 000
--	--

Bygningsdeler med TG2

Drenering	Oppsummering Terrenget rundt boligen er av naturtomt og singel, og er flatt på oversiden, mens det er fall ut fra resterende fasader. Takvann ledes til terreng med fall. -Ut fra utførelsesmetode med støpt plate på mark, samt ingen opplysninger om at det er etablert noen drenering, foretas det ingen vesentlig vurdering av drenering utover en visuell inspeksjon utvendig. Eventuell drenering vil kun være av sekundær betydning. -Fasaden langs inngangsparti er flatt. Resterende fasader vurderes å ha greit fall ut. Flatt terreng kan medføre at overflatevann ikke renner tilfredsstillende bort fra bygningen. TG 2 er satt på grunn av krav i forskriften NS 3600, ved helt eller delvis flatt terreng, selv om det er støpt plate på mark. Anbefalte tiltak -Det vurderes ikke behov for tiltak siden boligen ligger etablert over bakkeplan med støpt plate på mark. Drenerende tiltak kan vurderes av den enkelte ut fra behov.
------------------	--

Grunnmur og fundament

Oppsummering -Med bakgrunn i innvendig måling i stue er det tegn på at det er eller har vært setninger i bygget. Det ble påvist totalt 28 mm høydeforskjell i rommet, og en måling på ca. 18 mm skjevhet innen de 2,5 siste meterne inn mot hjørnet. -Selger opplyser at det ble fylt opp en del på tomten, og kan være årsaken til at grunnen har seget noe. Ikke tegn på synlige skader i utvendig grunnmur eller i bygget generelt. Ved større fyllinger er det ikke unormalt å se noe setninger i bygget i tiden etter oppføring. TG 2 på grunn av mistanke om setninger, men uten påviste bygningsskader.
--

Vinduer og dører: Vinduer på gavlvegger

Loft (konstruksjonsoppbygging): Kaldloft

Renner og nedløp

Taktekking

Anbefalte tiltak -Foreta observasjoner over tid for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling. Om det er stabilt kan avretting av innvendig gulv vurderes, men det er ikke sett på som et umiddelbart behov. Det kan være hensiktsmessig å sjekke betonggulvet under stuegulvet nærmere ved en eventuell omlegging av gulv i rommet.

Oppsummering -Vinduer mangler inntrekt vannbrett/beslag i kledning på oversiden av vinduene. Dette øker risikoen for at nedbørsvann kan trekke bak omramming. Avviket gjelder 6 vinduer som er plassert på gavlvegger uten takustikk rett på oversiden.

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak -Det anbefales å etablere tilfredsstillende løsning med vannbrett/beslag over vinduene utvendig, slik at nedbør ikke har mulighet til å trekke inn bak omramming. Dagens løsning gir en risiko for at nedbør kan trekke inn på baksiden av omrammingen og inn i konstruksjonen.
--

Oppsummering -Det er vanskelig å få kontrollert lufteanordningen tilstrekkelig på grunn av adkomstmuligheten mot raft, som følge av at det er blåseisolert på loftet. Det blir ikke registrert tegn på dårlig ventilering, og det vurderes at ventilasjonen er ivaretatt med spaltene som er synlig ved raft utvendig. -Ved pipa er det muselort som tegn på museaktivitet. -Kontrollen av loftet er noe begrenset på grunn av blåseisolasjonen.
--

TG 2 på grunn av påvist aktivitet fra skadedyr (mus).

Anbefalte tiltak -Skadedyr som dette kan gnage på treverk, isolasjon og ledninger, noe som kan føre til dårlig energieffektivitet, brannfare og vannskader. Det kan være hensiktsmessig med en nærmere gjennomgang av loftsrom, da det kan være vanskelig å påvise eventuelle skjulte feil. Tiltak vurderes deretter. -Det kan være hensiktsmessig å etablere gangbru for enklere inspeksjon av loftet.
--

Oppsummering -Det ble registrert deformasjon i 2 nedløpsrør, som er et symptom på frostspreng.
--

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak -Nedløp/renner er ikke funksjonstestet av undertegnede. Nærmere undersøkelser anbefales, og ved utettheter bør utskiftinger foretas. Deler med deformasjon må utover dette skiftes for å lukke avvik. Påviste avvik må sies å være normalt i Fjellregionen/Nord-Østerdalen, og er erfaringsmessig registrert forholdsvis ofte.

Oppsummering -Det er ikke etablert luftehatter til rørføringer i taket. Dette gjelder kloakklufting og avtrekk fra kjøkken. -Det er flere knekte takstein i gradrenner. Enkelte av disse er skiftet, men har knekt igjen. -Det er en del mose på taket som anbefales rengjort som et vedlikeholdstiltak.
--

TG 2 på grunn av knekte takstein og manglende luftehatter.

Etasjeskille og gulv på grunn: Stue

Anbefalte tiltak

-Manglende luftehatte kan medføre inndriv av nedbør og tette rørene på vinterstid, samt at det gir risiko for lekkasjer inn i kjøkkenventilatoren.
-Knekte takstein gir økt risiko for inndriv av nedbør og lekkasjer, og bør skiftes.

Oppsummering

-Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på rommet mellom 15 og 30 mm. Det ble påvist totalt 28 mm høydeforskjell i rommet, og en måling på ca. 18 mm skjevhet innenfor de 2,5 siste meterne ut mot det sørøstre ytterhjørnet.

TG 2 som følge av påvist høydeavvik.

Anbefalte tiltak

-Avviket kan komme av bevegelser i grunnen. Usikkert om dette er pågående. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Se eventuelt tiltaket i forbindelse med det som er nevnt under "Grunnmur og fundament".

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

-Det mangler ubrennbar plate på gulv under sotluke.

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak

-Ubrennbar plate på gulv foran sotluke bør etableres. Denne må nå 30 cm ut foran luken.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Innredning med fyllingsfronter. Benkeplaten er med laminat og har nedfelt oppvaskkum i stål.

-Det registreres 1 flis over komfyrplassen som er i ferd med å løsne (bom), samt noen riss i fuger. Årsak til løs flis/riss i fuger kan være på grunn av dårlig vedheft mot underlaget.
-Gulvet har enkelte reiste skjøter, samt at det registreres slitasje/skader i gulv utover normal slitasjegrad der kjøleskapet har stått. Reiste skjøter tyder på vasking med for mye vann.
-Det bemerkes også luftbobler i veggtapet mot vaskerom, ved panelovnen.
-Innredningen i seg selv fremstår i hovedsak med normal slitasje.

TG 2 på grunn av avvik på overflater utover normal slitasjegrad.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

-Fliser med bom/riss i fuger anbefales utbedret.
-For å lukke avviket på gulvet må det foretas utbedringer eller utskiftinger.
-Det anbefales å forsøke en utbedring av luftbobler i veggtapet.

Oppsummering

-Det er ikke fremlagt eller foreligger ikke samsvarserklæringer på anlegget. Dette gjelder installasjon ved byggeår og utførte arbeider i ettertid.

TG 2 som følge av manglende dokumentasjon.

Varmesentral

Anbefalte tiltak

-Det er ikke forelagt noen samsvarserklæring på anlegget. For å få TG 1 må samsvarserklæringer på alt arbeid som er utført inkludert installasjon ved byggeår fremvises. Eventuelt kan det utføres en utvidet elkontroll av en kvalifisert fagperson, hvor alle eventuelle avvik er lukket.

Oppsummering

-Det er anbefalt med service annen hvert år, og det foreligger ingen dokumentasjon på service i senere år.

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak

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

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjiktet. Restlevetiden er usikker.
-Det mangler flere skruer for innfesting av klemringen i sluket. Kun 2 av 6 skruerhull er anvendt.
-Utførelsen ved gjennomføring av vanninntak er noe usikker med tanke på tetthet. Belegget er ikke tilfredsstillende krympet rundt røret.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

-Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
-Manglende skruer på klemring i sluk kan medføre lekkasjer mellom klemring og belegget om sluket skulle bli tett. Skruene bør ettermonteres.
-Sørg for god tetting rundt rørføring i gulv for bedre sikkerhet. Erfaringsmessig sett krymper silikongummasse over tid, og erstatter ikke et tilstrekkelig krympet belegg rundt røret.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

-Det måles til dels svakt fall mot slukene i rommet, og det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør under flis, mot kravet på 25 mm. Målingen viser ca. samme høyde som ved topp tettesjikt ved dør.
-Vindu er plassert i våtsone ved badekar og dusj. Våtsonen strekker seg 1 meter sideveis fra lukkede dusjvegger. Vann kan transporteres i limlaget bak flis og inn i åpningen, samt være utsatt for vannsprut fra badekaret.
-Ved bryterpanel til termostat og lys er det påvist sprekk i flis, samt at bryter ikke dekker hullet som er tatt i flisen. Det er fuget ved hullet, men det er ikke så pent å se på.

TG 2 på grunn av ovennevnte forhold.

-Det er hulrom under noen gulvfliser i dusjsonen, men ikke påvist skader eller løse flis. Ingen tiltak er påkrevd ved disse.
-Kontroll av overflater under badekaret er begrenset på grunn av at fronten på badekaret er limt, og derfor ikke tatt av ved befarng.

Anbefalte tiltak overflater

-Et bad med manglende/reduisert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

-Det kan være hensiktsmessig å ta i bruk et lukket dusjkabinett med tanke på vindu plassert i våtsone. Jevnlig kontroll av overflater anbefales. Sørg for å tørke av eventuelt vannsøl i vinduet etter bading i badekaret.

-Nærmere undersøkelser av overflater under badekar anbefales. Det anbefales at fronten på badekaret gjøres mer tilgjengelig for demontering og remontering enn den er i dag.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

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

TG 2 på grunn av alder på tettesjikt.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

-Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Øvrig: Overflater

Oppsummering

-Det registreres stedvis laminatgulv med reiste skjøter. Dette tyder på at det er blitt brukt for mye vann ved vasking.

-På kjøkken registreres det slitasje/skade i gulv utover normal slitasjegrad der hvor kjøleskapet har stått.

-Det registreres stedvis veggtapet med luftlommer, samt 1 tapetskjøt i et soverom som har løsnet litt. Ingen vesentlig slitasje utover dette.

TG 2 på grunn av skader/slitasje på gulv utover det som er normalt, samt luftbobler/løse skjøter i veggtapet.

Anbefalte tiltak

-Gulvet fungerer med dagens tilstand, men for å lukke avviket må det foretas utbedringer/utskiftinger av gulv med reiste skjøter.

-Se an muligheten for lokale utbedringer på veggtapet.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Bolig:
-Det er etablert et vindu i vaskerom. Foreligger ikke på tegning.
-Rommene fremstår som på byggetegning.

Garasje:
-Det er kun tegning av 2 fasader. Det er kun disse som er vurdert. Fasade mot nord har 2 inntegnede vindu, mot 1 som er etablert i dag.
-Garasjen har kun 1 rom, mot 2 på tegning. Ikke en søknadspliktig endring siden det ikke er noen endring i bruken av bygget.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Bolig:
-Det foreligger ferdigattest for boligen. Denne er datert 29-08-2006.

Garasje:
-Det foreligger ingen ferdigattest.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
26.5.2025

Rapportdato
4.6.2025

Hjemmelshavere

Navn: Solveig Elise Nygård, dødsbo

Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Salg med fullmakt. Egenerklæring er utfylt av Terje Nygård (sønn av hjemmelshaver).

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Snorre Kolstad

Telefon: 48033863

Firma: Takst-Forum Trøndelag AS

Epost: sk@tft.no

Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal



Om bygningssakkyndig:

Uavhengig takstingeniør

Egne premisser:

-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.

-Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Informasjon om boligen

Adresse: Brattåsveien 62, 2552 Dalsbygda

Kommunenr: 3430

Gårdsnr: 131

Bruksnr: 421

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 2006 - Ferdigattest datert 2006

Boligtype: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig oppført i én etasje over støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med liggende panel. Taket har saltaksform og er tekket med takstein. Vinduer er med 2-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Enebolig	120	120	0	0	33
Garasje	54	0	54	0	0
Totalt m²	174	120	54	0	33

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	120	120	0	0	33
Totalt m²	120	120	0	0	33

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	120	117	3	BRA-i: Stue, kjøkken, vindfang, vaskerom, toalett, 3 soverom, bad, gang.	BRA-i: Bod.
Totalt m²	120	117	3		

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	54	0	54	0	0
Totalt m²	54	0	54	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	54	0	54		BRA-e: Garasje.
Totalt m²	54	0	54		

Kommentar til arealberegning

TBA:
-Platting ut fra stue: 26,5m².
-Platting ved inngangsparti: 6,5m².

46

Supertakst

Brattåsveien 62, 2552 Dalsbygda

10 av 31

Supertakst

Brattåsveien 62, 2552 Dalsbygda

11 av 31

47

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Støpt plate på mark
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-2
Terrenget rundt boligen er av naturtomt og singel, og er flatt på oversiden, mens det er fall ut fra resterende fasader. Takvann ledes til terreng med fall.	
-Ut fra utførelsesmetode med støpt plate på mark, samt ingen opplysninger om at det er etablert noen drenering, foretas det ingen vesentlig vurdering av drenering utover en visuell inspeksjon utvendig. Eventuell drenering vil kun være av sekundær betydning.	
-Fasaden langs inngangsparti er flatt. Resterende fasader vurderes å ha greit fall ut. Flatt terreng kan medføre at overflatevann ikke renner tilfredsstillende bort fra bygningen.	
TG 2 er satt på grunn av krav i forskriften NS 3600, ved helt eller delvis flatt terreng, selv om det er støpt plate på mark.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Det vurderes ikke behov for tiltak siden boligen ligger etablert over bakkeplan med støpt plate på mark. Drenerende tiltak kan vurderes av den enkelte ut fra behov.	

6.2 Grunnmur og fundament



Referansenivå laser = 4 cm. Viser total forskjell på ca. 28 mm.

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark
Bygget er oppført over støpt plate på mark med omliggende mur av isolerte elementer.	
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Byggegrunnen vurderes av løsmasser. Det er opplyst å være fylt opp en del på tomten.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-2
-Med bakgrunn i innvendig måling i stue er det tegn på at det er eller har vært setninger i bygget. Det ble påvist totalt 28 mm høydeforskjell i rommet, og en måling på ca. 18 mm skjevhet innen de 2,5 siste meterne inn mot hjørnet.	
-Selger opplyser at det ble fylt opp en del på tomten, og kan være årsaken til at grunnen har seget noe. Ikke tegn på synlige skader i utvendig grunnmur eller i bygget generelt. Ved større fyllinger er det ikke unormalt å se noe setninger i bygget i tiden etter oppføring.	
TG 2 på grunn av mistanke om setninger, men uten påviste bygningskader.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Foreta observasjoner over tid for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling. Om det er stabilt kan avretting av innvendig gulv vurderes, men det er ikke sett på som et umiddelbart behov. Det kan være hensiktsmessig å sjekke betonggulvet under stuegulvet nærmere ved en eventuell omlegging av gulv i rommet.

6.3 Balkong, terrasse, platting: Platting ut fra stue/soverom



Type	Terrasse
Det er etablert en terrasseplatting med adkomst fra stue, 1 soverom og terreng. Plattingen er oppført av impregneret trevirke over betongfundament, og har et rekkverk av malt tre (ikke krav).	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-3
-Rekkverket er stedvis råteskadet.	
TG 3 på grunn av råteskader i rekkverket.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Råteskader bør utbedres. Det bemerkes at det ikke er krav om rekkverk på grunn av kort avstand til bakken, og det kan eventuelt fjernes uten oppføring av nytt rekkverk. Dermed er det satt et lavt kostnadsestimat.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.4 Balkong, terrasse, platting: Platting ved inngangsparti

Type	Platting
Det er etablert en terrasseplatting ved inngangspartiet. Plattingen er oppført av impregneret trevirke over betongfundament, og har et rekkverk av malt tre (ikke krav).	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
-Ikke registrert unormale forhold, men noe vedlikehold av rekkverk anbefales.	

6.5 Vinduer og dører: Generelt

Beskrivelse	
-Malte vinduer med 3-lags glass. -Malte balkongdører med 3-lags glass. -Malt hovedytterdør med 2-lags glass. -Innvendig er det fyllingsdører i malt/lakkert utførelse.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
-TG 1 er satt generelt for vinduer og dører i boligen. Se bemerkning i eget punkt om vinduer på gavlvegger, som mangler tilstrekkelig sikring mot nedbør.	

6.6 Vinduer og dører: Vinduer på gavlvegger



Beskrivelse	
Malte vinduer med 3-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja

Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
-Vinduer mangler inntrekt vannbrett/beslag i kledning på oversiden av vinduene. Dette øker risikoen for at nedbørsvann kan trekke bak omramming. Avviket gjelder 6 vinduer som er plassert på gavlvegger uten takustikk rett på oversiden.	
TG 2 som følge av dette.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Det anbefales å etablere tilfredsstillende løsning med vannbrett/beslag over vinduene utvendig, slik at nedbør ikke har mulighet til å trekke inn bak omramming. Dagens løsning gir en risiko for at nedbør kan trekke inn på baksiden av omrammingen og inn i konstruksjonen.	

6.7 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning
Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk. Fasader har liggende kledning.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-1
-Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting og lufting bak kledning der dette er mulig. Der dette er undersøkt ble det ikke registrert tegn til avvik.	

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging): Kaldloft



Muselort.

Type loft	Kaldloft
Det er etablert kaldloft over boligen. Konstruksjonen er oppført av takstoler og det er isolert med blåseisolasjon over varme rom. Adkomst via luke med stige i stue.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

6.9 Renner og nedløp



Type	Metall
Renner og nedløp er utført i lakkert metall.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
-Det ble registrert deformasjon i 2 nedløpsrør, som er et symptom på frostspreng.	
TG 2 som følge av dette.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Nedløp/renner er ikke funksjonstestet av undertegnede. Nærmere undersøkelser anbefales, og ved utettheter bør utskiftinger foretas. Deler med deformasjon må utover dette skiftes for å lukke avvik. Påviste avvik må sies å være normalt i Fjellregionen/Nord-Østerdalen, og er erfaringsmessig registrert forholdsvis ofte.	

6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Konstruksjonen er oppført av takstoler, og det er synlig lufting ved gesims.	
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

6.11 Taktekking



Oppsummering av takkonstruksjon	TG-1
-Det registreres ingen unormale forhold.	

Type tekking	Takstein
Taket er tekket med takstein over forenklet undertak.	
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
-Det registreres at enkelte takstein i gradrenner er skiftet.	
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?	Ja
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av taktekking	TG-2
-Det er ikke etablert luftehatter til rørføringer i taket. Dette gjelder kloakklufting og avtrekk fra kjøkken.	
-Det er flere knekte takstein i gradrenner. Enkelte av disse er skiftet, men har knekt igjen.	
-Det er en del mose på taket som anbefales rengjort som et vedlikeholdstiltak.	
TG 2 på grunn av knekte takstein og manglende luftehatter.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Manglende luftehatter kan medføre inndriv av nedbør og tette rørene på vinterstid, samt at det gir risiko for lekkasjer inn i kjøkkenventilatoren.	
-Knekte takstein gir økt risiko for inndriv av nedbør og lekkasjer, og bør skiftes.	

6.12 Utstyr på tak

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?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	TG-1
Det er etablert takstige i lakkert stål.	
-Det registreres ingen unormale forhold.	

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn: Stue



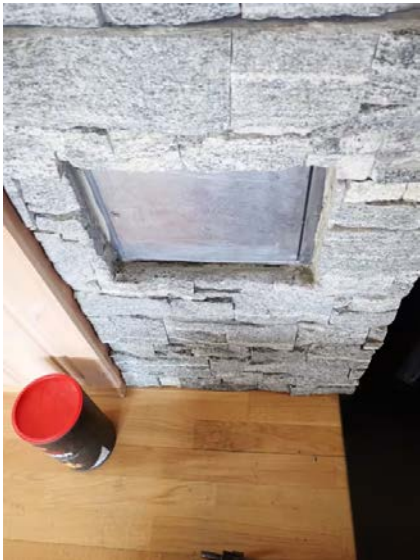
Referansenivå laser = 4 cm. Viser total forskjell på ca. 28 mm.

Type	Støpt gulv på grunn
Gulvet er en plate på mark (støpt betong mot grunn).	
-Det ble målt med laser i stue. Målingen i stue viser en total høydeforskjell på ca. 28 mm ut mot det ene ytterhjørnet.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunnTG-2	
-Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på rommet mellom 15 og 30 mm. Det ble påvist totalt 28 mm høydeforskjell i rommet, og en måling på ca. 18 mm skjevhet innenfor de 2,5 siste meterne ut mot det sørøstre ytterhjørnet.	
TG 2 som følge av påvist høydeavvik.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Avviket kan komme av bevegelser i grunnen. Usikkert om dette er pågående. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Se eventuelt tiltaket i forbindelse med det som er nevnt under "Grunnmur og fundament".	

6.14 Etasjeskille og gulv på grunn: Generelt (utover stue)

Type	Støpt gulv på grunn
Gulvet er en plate på mark (støpt betong mot grunn).	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunnTG-1	
-Generelle stikkprøvemålinger på gulv viser ingen vesentlige avvik, utover det som er påvist i stue.	

6.15 Ildsted/Skorstein



Type pipe	Element
Boligen har elementpipe. Sotluke er plassert i stue.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Det er montert vedovn i stue.	
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/skorsteinTG-2	
-Det mangler ubrennbar plate på gulv under sotluke.	
TG 2 som følge av dette.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Ubrennbar plate på gulv foran sotluke bør etableres. Denne må nå 30 cm ut foran luken.	

6.16 Kjøkken



Overflater og innredning	
Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredningTG-2	
Innredning med fyllingsfronter. Benkeplaten er med laminat og har nedfelt oppvaskkum i stål.	
-Det registreres 1 flis over komfyrplassen som er i ferd med å løsne (bom), samt noen riss i fuger. Årsak til løs flis/riss i fuger kan være på grunn av dårlig vedheft mot underlaget.	
-Gulvet har enkelte reiste skjøter, samt at det registreres slitasje/skader i gulv utover normal slitasjegrad der kjøleskapet har stått. Reiste skjøter tyder på vasking med for mye vann.	
-Det bemerkes også luftbobler i veggtapet mot vaskerom, ved panelovnen.	
-Innredningen i seg selv fremstår i hovedsak med normal slitasje.	
TG 2 på grunn av avvik på overflater utover normal slitasjegrad.	



Anbefalte tiltak overflater og innredning

-Fliser med bom/riss i fuger anbefales utbedret.
-For å lukke avviket på gulvet må det foretas utbedringer eller utskiftinger.
-Det anbefales å forsøke en utbedring av luftbobler i veggtapet.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Det er mekanisk avtrekksvifte over kokesonen.	

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
-------------------------------------	-----

Oppsummering av avtrekk	TG-1
-Det registreres ingen unormale forhold.	



Bom/riss i flis/fuger.

6.17 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Bolig: -Det er etablert et vindu i vaskerom. Foreligger ikke på tegning. -Rommene fremstår som på byggetegning.	
Garasje: -Det er kun tegning av 2 fasader. Det er kun disse som er vurdert. Fasade mot nord har 2 inntegnede vindu, mot 1 som er etablert i dag. -Garasjen har kun 1 rom, mot 2 på tegning. Ikke en søknadspliktig endring siden det ikke er noen endring i bruken av bygget.	
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
Bolig: -Det foreligger ferdigattest for boligen. Denne er datert 29-08-2006.	
Garasje: -Det foreligger ingen ferdigattest.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
-Det er etablert røykvarsling og 6 kg brannslukkingsapparat.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.18 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Rommet har mekanisk avtrekk og tilluft ved dørterskel.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-1
Toalettrom med belegg på gulv og malt glassfiberstrie på vegger. Takess i himling. Utstyrt med wc og servant, og er ventilert med mekanisk balansert avtrekk.	
-Det registreres ingen unormale forhold.	

6.19 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk. Det er offentlig avløp.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
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?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
-Det registreres ingen unormale forhold.	

6.20 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Stoppekran og rørskap er plassert i vaskerom. Innvendige rør er av kobber og rør i rør. Det er offentlig vanntilknytning.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
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?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-1
-Det registreres ingen unormale forhold.	

6.21 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskapet er plassert i bod. Det er skjult elektrisk anlegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
-Det er blitt lagt opp kurs til varmepumpe i ca. 2016.	
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?	Nei

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, 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?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-2
-Det er ikke fremlagt eller foreligger ikke samsvarserklæringer på anlegget. Dette gjelder installasjon ved byggeår og utførte arbeider i ettertid.	
TG 2 som følge av manglende dokumentasjon.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Det er ikke forelagt noen samsvarserklæring på anlegget. For å få TG 1 må samsvarserklæringer på alt arbeid som er utført inkludert installasjon ved byggeår fremvises. Eventuelt kan det utføres en utvidet elkontroll av en kvalifisert fagperson, hvor alle eventuelle avvik er lukket.	

6.22 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Det er montert varmepumpe i stue.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
-Pumpa er montert i ca. 2016, med bakgrunn i produksjonsår.	
Når var siste service på anlegget?	
-Ikke kjent om det har vært foretatt service i senere år.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral	TG-2
-Det er anbefalt med service annen hvert år, og det foreligger ingen dokumentasjon på service i senere år.	
TG 2 som følge av dette.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke foretas ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.	

6.23 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2006	
Størrelse	
198 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1
Bereder på 198 liter plassert på vaskerom. Det er avrenning til sluk.	
-Ingen unormale forhold registreres i dag, men det bemerkes at berederen nærmer seg 20 år, og vil etter dette ha usikker restlevetid.	

6.24 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Boligen har balansert ventilasjon. Aggregatet er plassert i bod.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Når var siste service på anlegget?	
-Ukjent.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
-Det registreres ingen unormale forhold, men det kan være hensiktsmessig med en service på anlegget med tanke på alder.	

6.25 Våtrom: Vaskerom



Beskrivelse av overflate	
Belegg på gulv og våtromstapet på vegger. I himling er det takess.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater	TG-1
-Det er tilfredsstillende oppbrett av tettesjikt på vegg og dørterskel. Vannsikkerheten mot tilstøtende rom vurderes ivaretatt. Fall til sluk på et vaskerom er ikke et krav så lenge vannsikkerheten mot tilstøtende rom er ivaretatt, og det ikke er påvist motfall på gulvet. Overflater fremstår uten tegn på unormale forhold.	

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?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjiktet. Restlevetiden er usikker. -Det mangler flere skruer for innfesting av klemringen i sluket. Kun 2 av 6 skruerhull er anvendt. -Utførelsen ved gjennomføring av vanninntak er noe usikker med tanke på tetthet. Belegget er ikke tilfredsstillende krympet rundt røret.	
TG 2 på grunn av påviste forhold.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
-Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. -Manglende skruer på klemring i sluk kan medføre lekkasjer mellom klemring og belegget om sluket skulle bli tett. Skruene bør ettermonteres. -Sørg for god tetting rundt rørføring i gulv for bedre sikkerhet. Erfaringsmessig sett krymper silikonfugemasse over tid, og erstatter ikke et tilstrekkelig krympet belegg rundt røret.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert skyllekum i stål og opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
-Det registreres ingen unormale forhold.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Rommet har mekanisk avtrekk og tilluft ved dørterskel.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
-Det registreres ingen unormale forhold.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
-Hulltaking vurderes unødvendig. Det er ikke regelmessig vannbelastning på overflater i rommet, og det er god kontroll på tettesjikt. Fuktmåling på overflater i utsatte soner viser ingen tegn på unormale forhold.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.26 Våtrom: Bad



Referansenivå laser til topp tettesjikt under flis ved dør = ca. 5 cm. Viser ca. samme høyde til topp slukrist.



Sprekk i flis ved bryter.



Vindu i våtsone.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg. I himling er det takess.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
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?	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)

Oppsummering av overflater	TG-2
-Det måles til dels svakt fall mot slukene i rommet, og det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør under flis, mot kravet på 25 mm. Målingen viser ca. samme høyde som ved topp tettesjikt ved dør. -Vindu er plassert i våtsone ved badekar og dusj. Våtsonen strekker seg 1 meter sideveis fra lukkede dusjvegger. Vann kan transporteres i limlaget bak flis og inn i åpningen, samt være utsatt for vannsprut fra badekaret. -Ved bryterpanel til termostat og lys er det påvist sprekk i flis, samt at bryter ikke dekker hullet som er tatt i flisen. Det er fuget ved hullet, men det er ikke så pent å se på.	
TG 2 på grunn av ovennevnte forhold.	
-Det er hulrom under noen gulvfliser i dusjsonen, men ikke påvist skader eller løse flis. Ingen tiltak er påkrevd ved disse. -Kontroll av overflater under badekaret er begrenset på grunn av at fronten på badekaret er limt, og derfor ikke tatt av ved befaring.	



Anbefalte tiltak overflater
-Et bad med manglende/reduisert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet. -Det kan være hensiktsmessig å ta i bruk et lukket dusjkabinett med tanke på vindu plassert i våtsone. Jevnlig kontroll av overflater anbefales. Sørg for å tørke av eventuelt vannsøl i vinduet etter bading i badekaret. -Nærmere undersøkelser av overflater under badekar anbefales. Det anbefales at fronten på badekaret gjøres mer tilgjengelig for demontering og remontering enn den er i dag.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Det er 2 plastsluk i rommet.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Restlevetiden er usikker. TG 2 på grunn av alder på tettesjikt.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
-Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servant i innredning, dusjhjørne, badekar og klosett.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
-Det kan være behov for å hekte dusjdørene inn til gulvskinne. Ellers er det ikke registrert unormale forhold.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Rommet har mekanisk avtrekk og tilluft ved dørterskel.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
-Det registreres ingen unormale forhold.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
-Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende toalettrom. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.27 Øvrig: Overflater



Reist skjøt i gulv.

Beskrivelse	
Gulv har laminat. Vegger har malt glassfiberstrie, malt tapet og malt overflate. Himlinger har takess.	
Oppsummering av øvrig	TG-2
-Det registreres stedvis laminatgulv med reiste skjøter. Dette tyder på at det er blitt brukt for mye vann ved vasking. -På kjøkken registreres det slitasje/skade i gulv utover normal slitasjegrad der hvor kjøleskapet har stått. -Det registreres stedvis veggtapet med luftlommer, samt 1 tapetskjøt i et soverom som har løsnet litt. Ingen vesentlig slitasje utover dette. TG 2 på grunn av skader/slitasje på gulv utover det som er normalt, samt luftbobler/løse skjøter i veggtapet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Gulvet fungerer med dagens tilstand, men for å lukke avviket må det foretas utbedringer/utskiftinger av gulv med reiste skjøter. -Se an muligheten for lokale utbedringer på veggtapet.	



Luftbobler i tapet.



Løs tapetskjøt.

6.28 Øvrig: Garasje



Beskrivelse

Garasje oppført i én etasje over støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med stående og liggende panel. Taket har saltaksform og er tekket med lakkerte stålplater. Vinduer er med 2-lags isolerglass. Det er montert 2 leddporter i tre.

-Bygget er ikke tilstandsvurdert.

6.29 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.31 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.32 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.33 Vannbåren varme

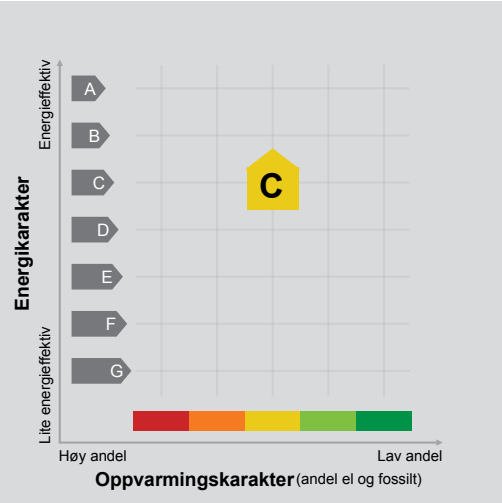
Tilgjengelighet

Ikke relevant

ENERGIATTEST



Adresse	Brattåsveien 62
Postnummer	2552
Sted	DALSBYGDA
Kommunenavn	Os
Gårdsnummer	131
Bruksnummer	421
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	21983845
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-131840
Dato	06.06.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

- Tips 1:** Følg med på energibruken i boligen
- Tips 2:** Luft kort og effektivt
- Tips 3:** Redusér innnetemperaturen
- Tips 4:** Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Slå el.apparater helt av
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggear	2006
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	120
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

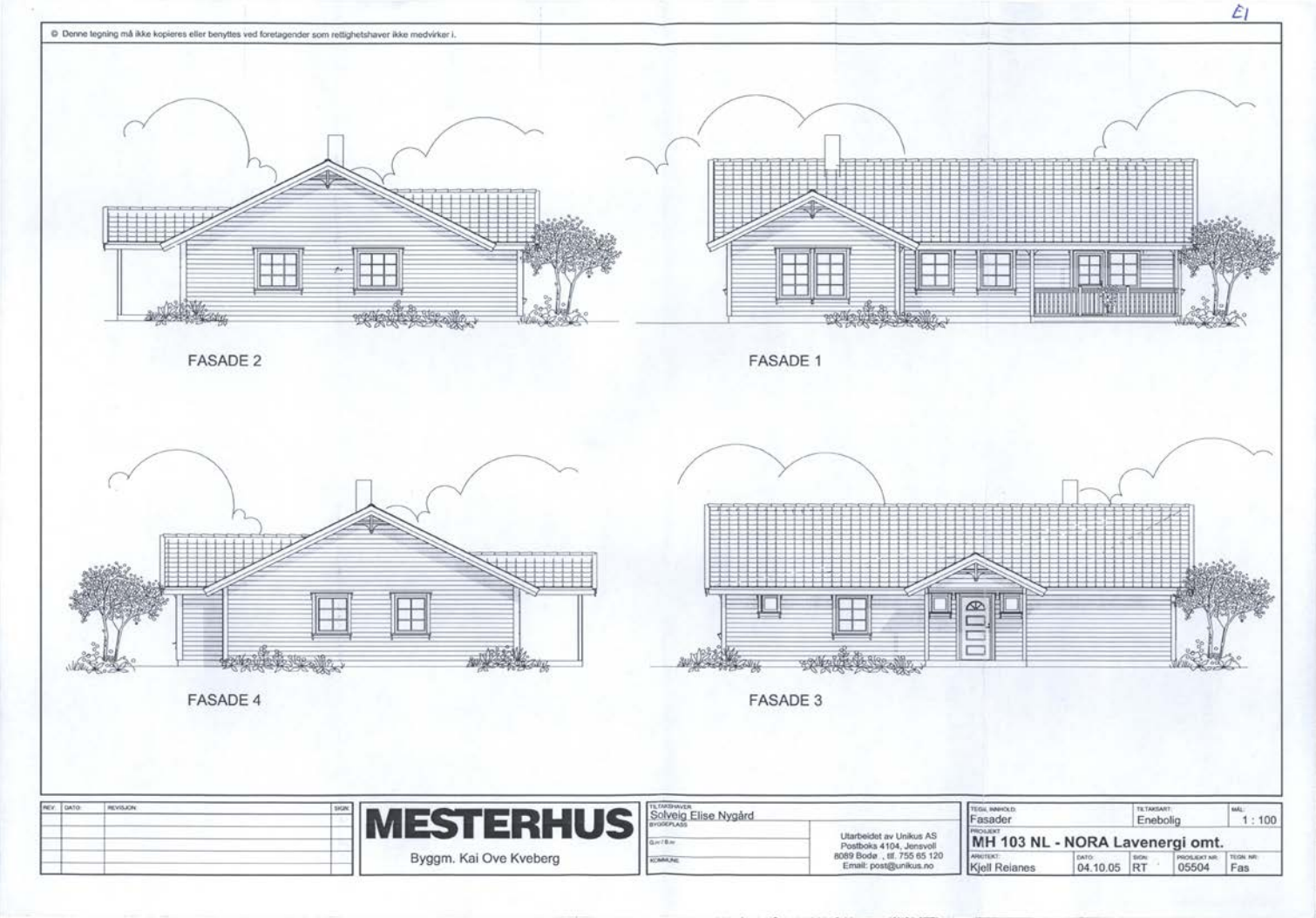
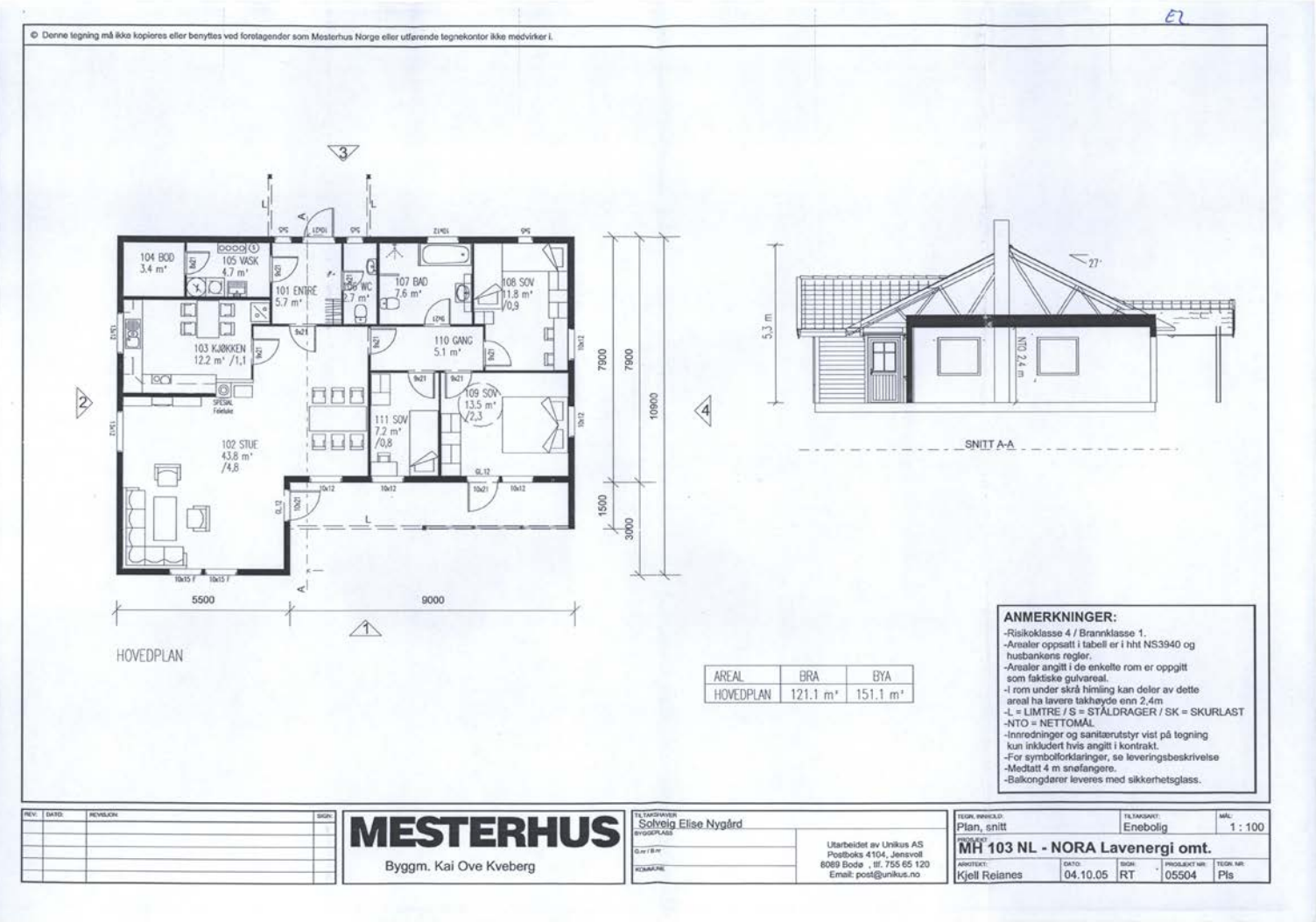
Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

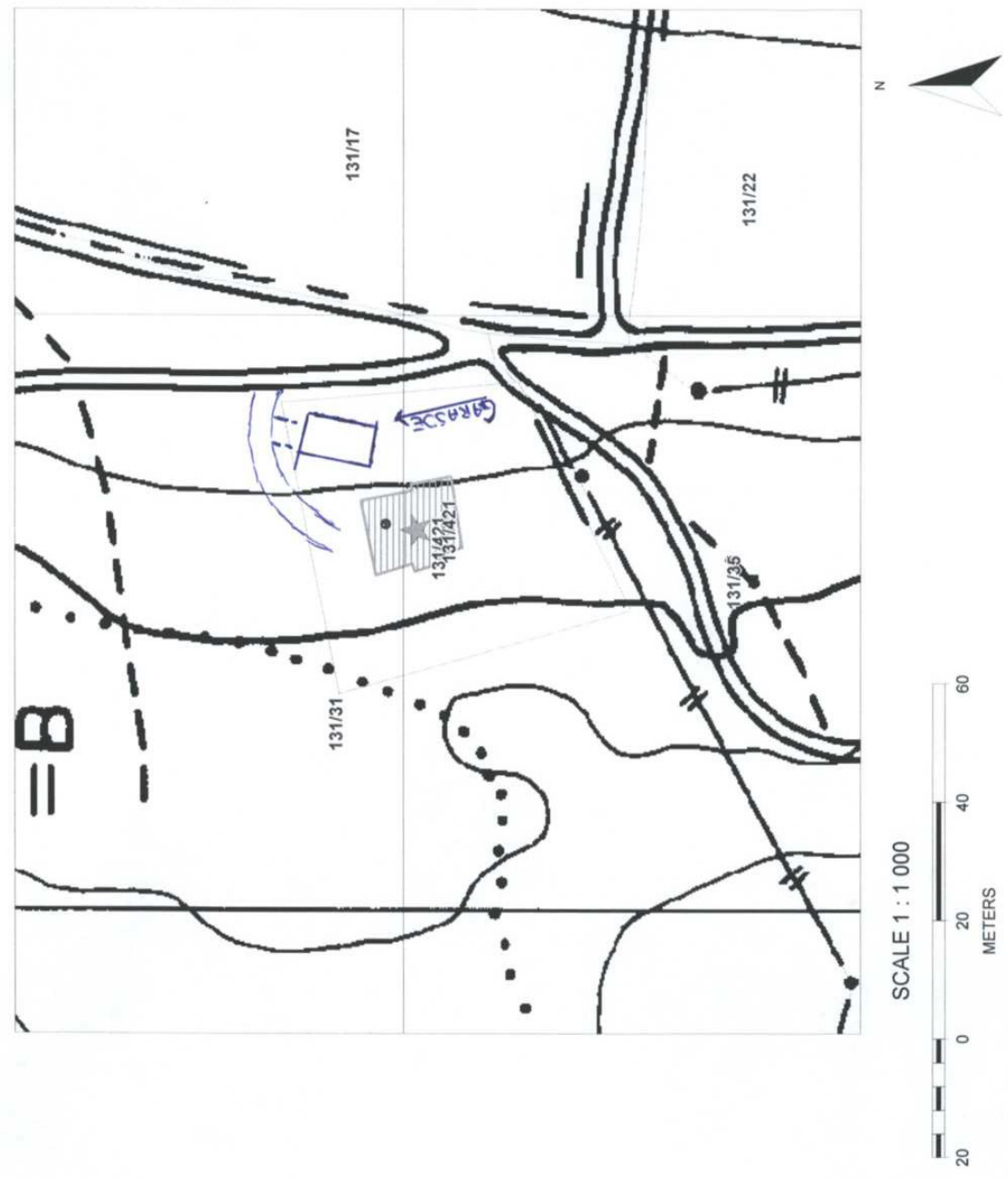
Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.



Tomt - Solveig Nygård (131/421)



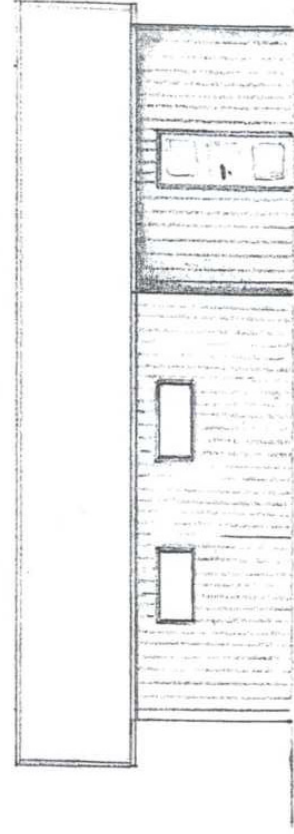
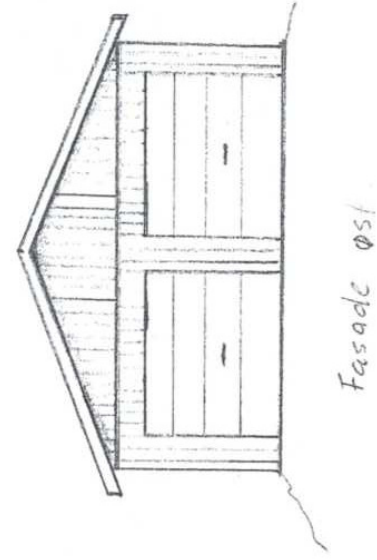
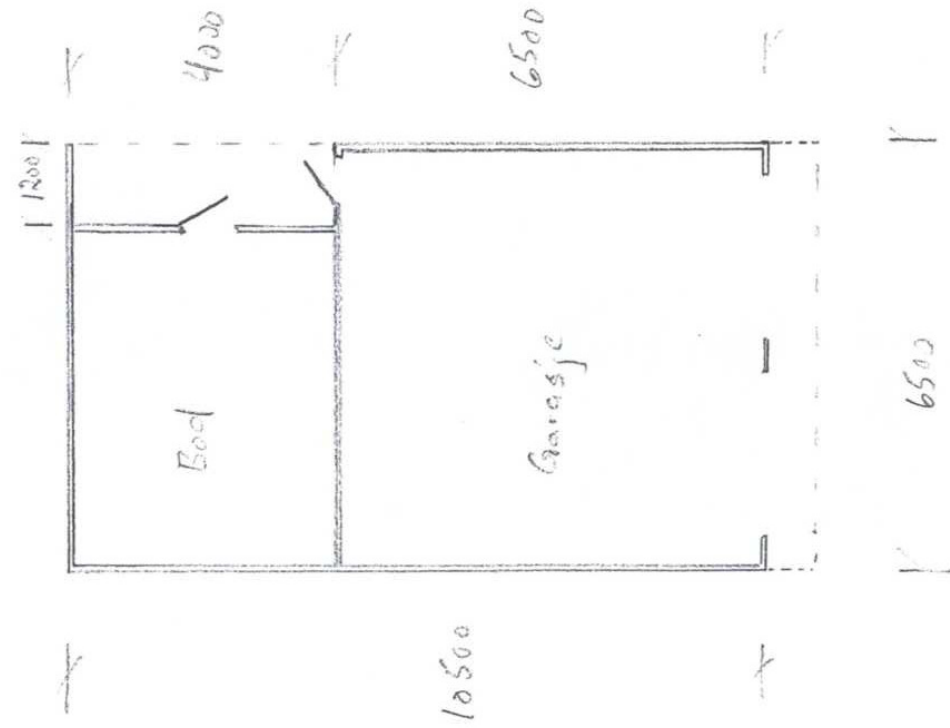
<http://www.nord-osterdal.no/www/kart.mwf>

20. juni 2006 14:47

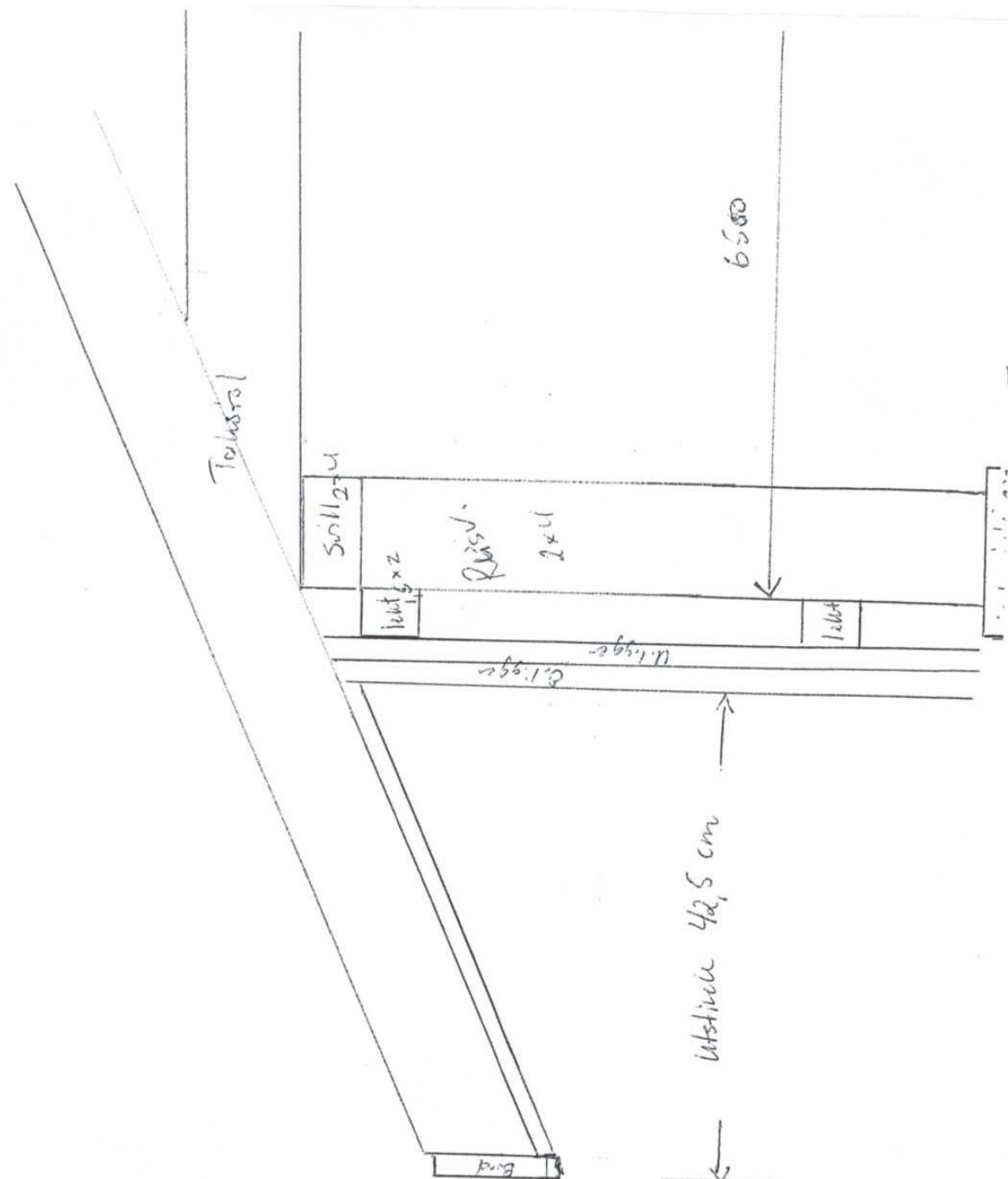
GARASJE SOLVEIG NYGÅRD.

Målestokk 1:100

Plan



Innv- Forsterking bl. da 6500 + 3/4" = 6514 mm a. 6520



Trykt på selvkopierende papir

Kommune		Ferdigattest etter plan- og bygningsloven (pbl) av 14. juni 1985 § 99 nr 1	
Os			
Ansvarlig søker (navn, adresse)		Tiltakshaver (navn, adresse)	
Byggmester Kai Ove Kveberg Stampestugrenda 2500 Tynset		Solveig Nygård 2550 Os i Ø	
Ferdigattest er gitt for			
Eiendom/adresse	Gnr	Bnr	Festnr
	131	421	
Spesifikasjon			
Tiltakets/byggets art			
Bolig			
Vedtak fattet av		Vedtak dato	Saksnr
Steinar Osflaten		7.12.05	0196/05
Dato sluttkontroll	Kontrollansvarlig		
13.7.2006	Kai Ove Kveberg		
Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf pbl § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf pbl § 93).			
Merknader			
Underskrift			
Sted	Dato	Stempel/underskrift	
Os	29.8.06	Eva Unni Stenseth sekr	
Kopi sendt til			
Funksjon	Navn	Adresse	
Funksjon	Navn	Adresse	
Funksjon	Navn	Adresse	
Funksjon	Navn	Adresse	
Funksjon	Navn	Adresse	
Funksjon	Navn	Adresse	
Funksjon	Navn	Adresse	
Funksjon	Navn	Adresse	

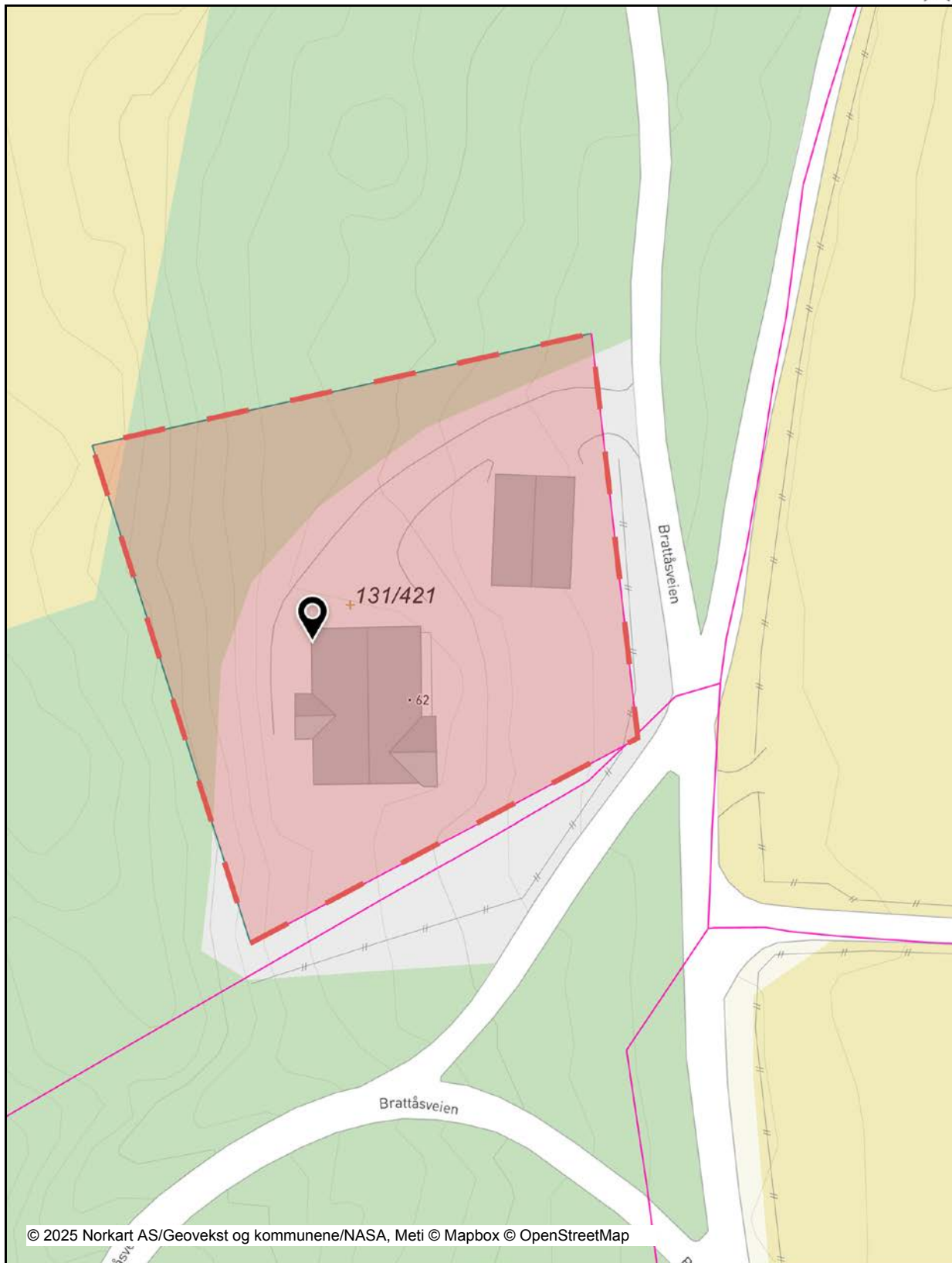


131/421

Dato: 23.05.2025

Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 32N



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

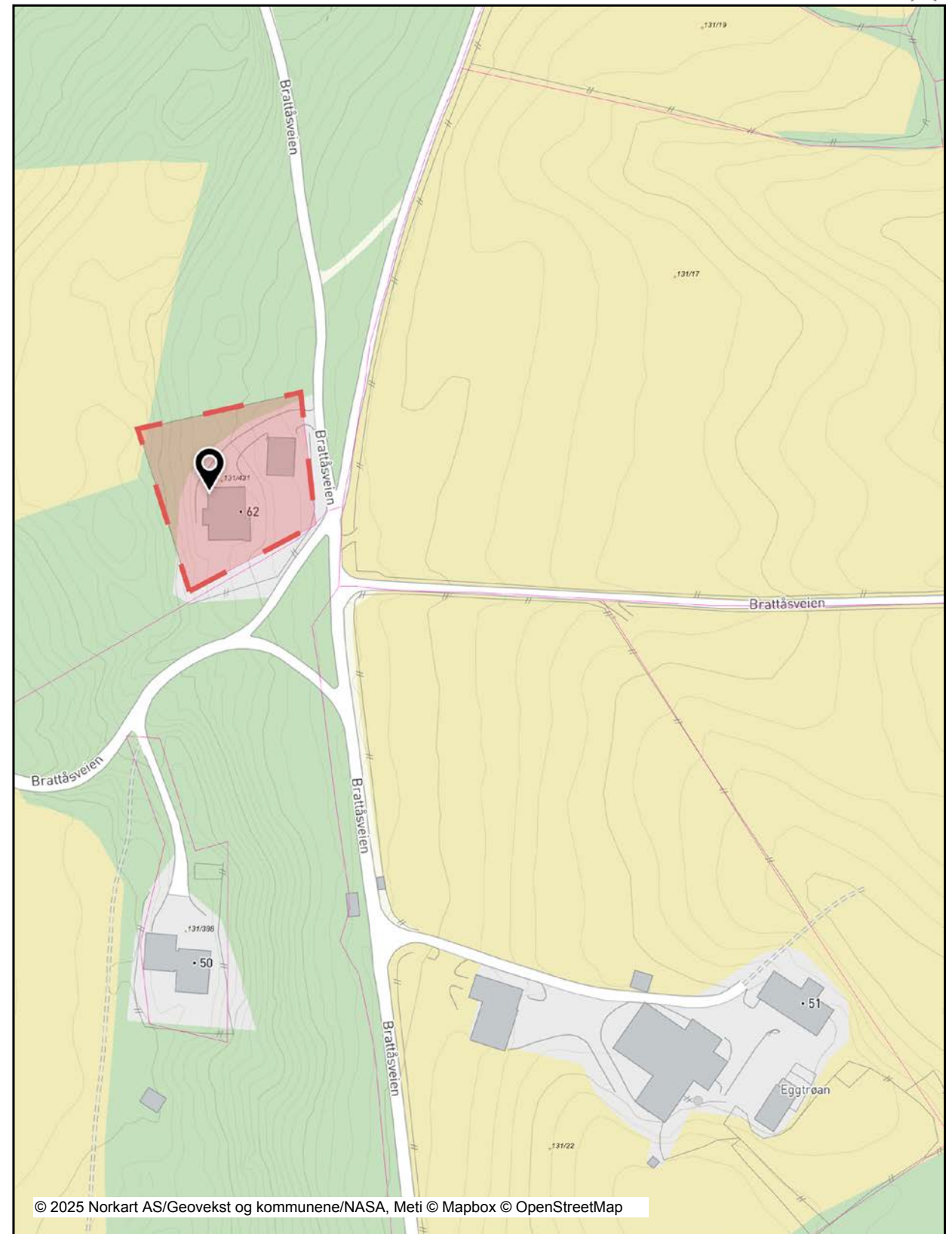


131/421

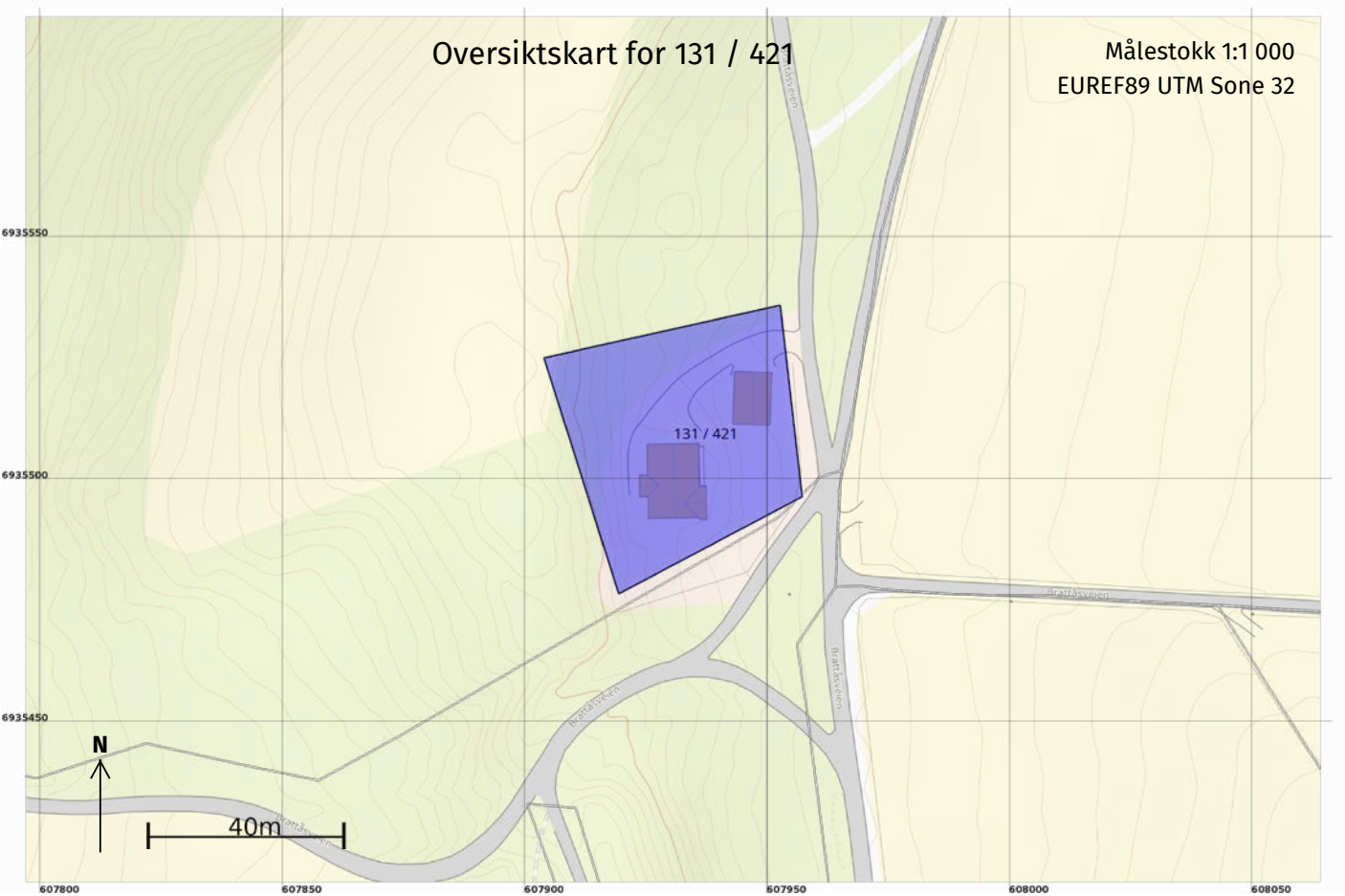
Dato: 23.05.2025

Målestokk: 1:1500

Koordinatsystem: UTM 32N



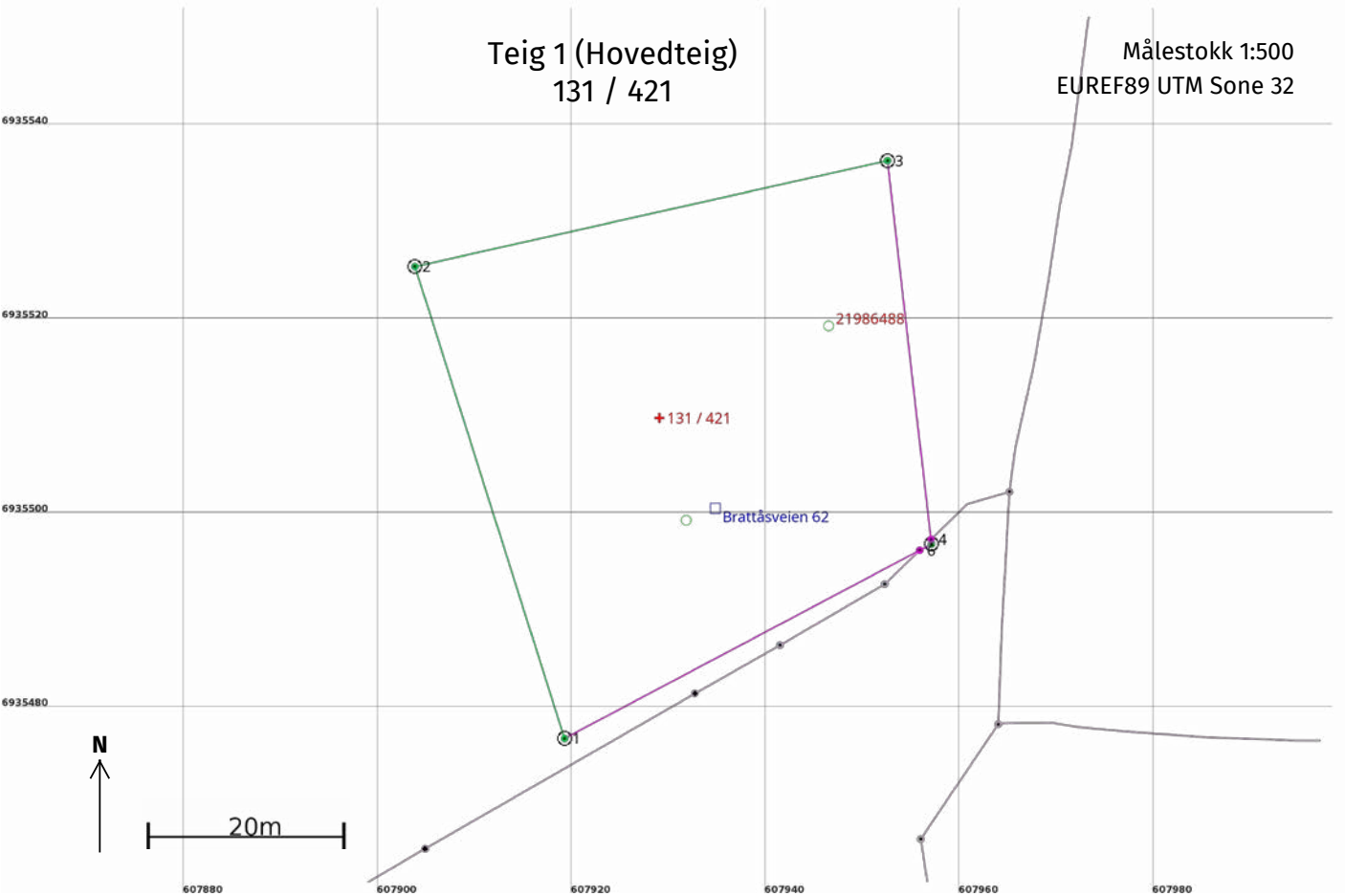
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



23.05.2025 14:47

Matrikelbrev for 3430 - 131 / 421

Side 5 av 7



23.05.2025 14:47

Matrikelbrev for 3430 - 131 / 421

Side 6 av 7

Nabolagsprofil

Brattåsveien 62

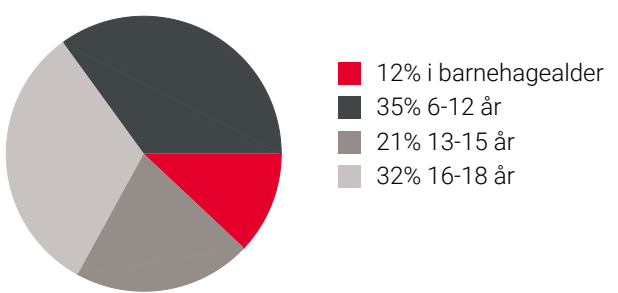
Offentlig transport

Myrtrøen	10 min
Linje 897	0.9 km
Os stasjon	8 min
Linje R60	8.7 km
Røros lufthavn	22 min

Skoler

Os skole (1-10 kl.)	8 min
145 elever, 15 klasser	9.2 km
Nord-Østerdal vgs - Tynset	36 min
540 elever	43.2 km

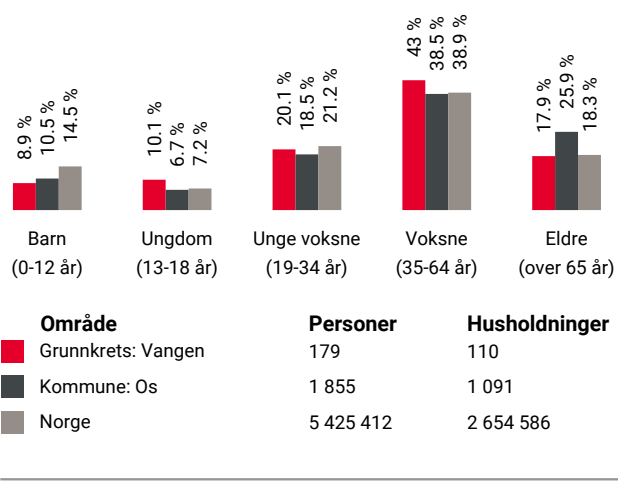
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

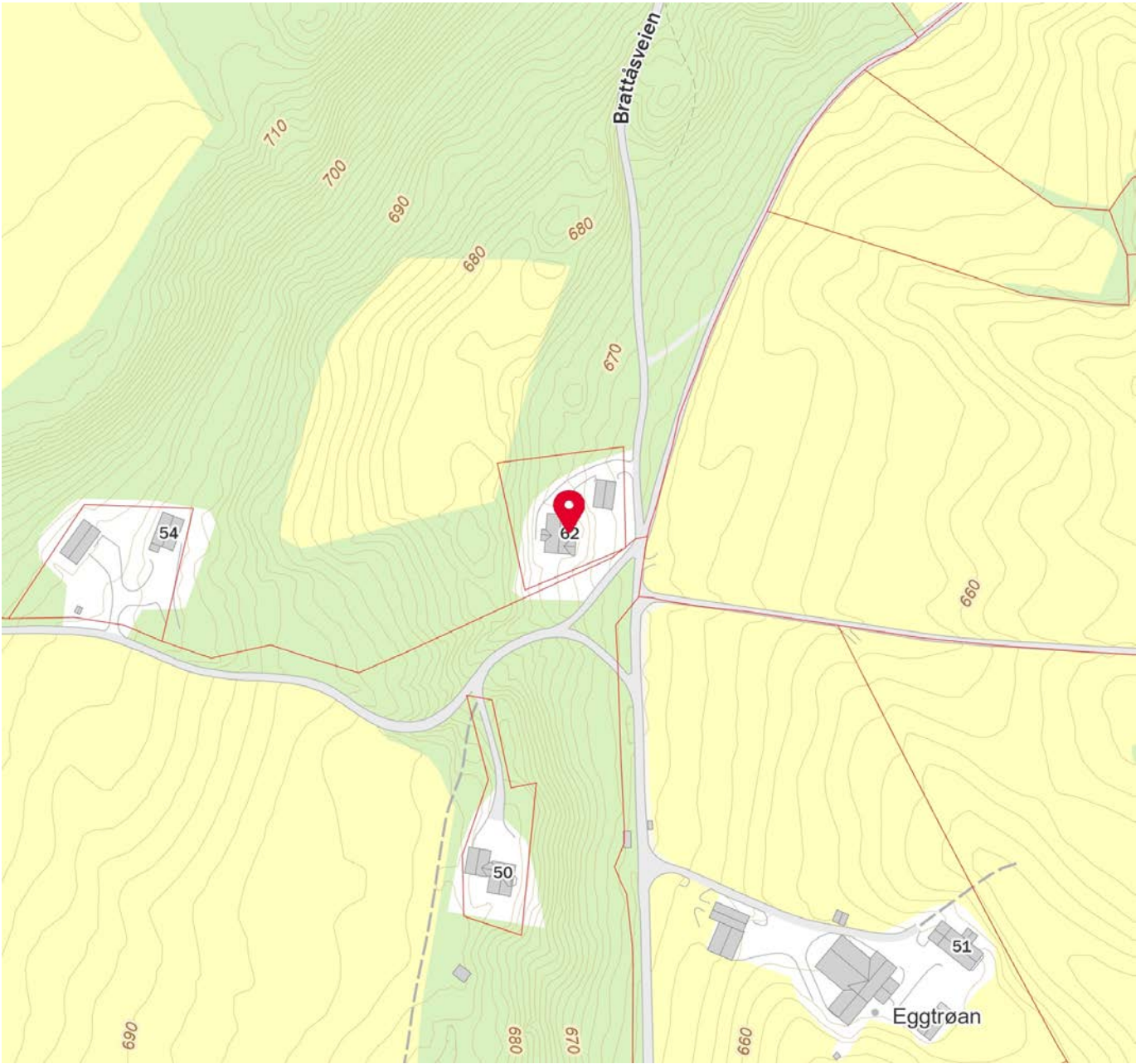
Dalsbygda barnehage (1-4 år)	8 min
11 barn	9.1 km
Os barnehage (0-5 år)	9 min
70 barn	9.4 km
Galåen naturbarnehage (1-5 år)	14 min
25 barn	15.1 km

Dagligvare

Joker Dalsbygda	13 min
Post i butikk, PostNord	1.2 km
Spar Os	8 min
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	8.5 km

Sport

Nansen fotballbane	14 min
Fotball	1.2 km
Dalsbygda skole balløkke kunstgras	21 min
Fotball	1.9 km
Røros Gym	20 min





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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

- 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 oppdrags-giver. 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, eks-empelvis 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, finans-ieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med for-behold 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 orient-ere 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 for-behold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold

- 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 bind-ende 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 eien-dommer 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 forplik-tet 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 eiendom-men dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Brattåsveien 62
2552 DALSBYGDA

Meglerforetak: Aktiv i Fjellregionen
Saksbehandler: Tommy Nyrud

Telefon: 984 05 032
E-post: tommy.nyrud@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 videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre