

Valmen 160, 2460 OSEN

**Solrik eiendom med utsikt til
Osensjøen som ligger rett ved!
Innholdsrik enebolig, garasje/
uthus på 67m² og dukkestue.**



aktiv.



Eiendomsmeglerfullmektig

Simen Unneberg

Mobil 902 79 704

E-post simen.unneberg@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Elverum

Storgata 15, 2408 ELVERUM. TLF. 62 43 14 20

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 500 000,-
Omkostn.: Kr 38 850,-
Total ink omk.: Kr 1 538 850,-
Selger: Bjørn Frode Hanstad

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1976
BRA-i/BRA Total 197/272 kvm
Tomtstr.: 1627 m²
Gnr./bnr. Gnr. 41, bnr. 221
Oppdragsnr.: 1211250127

Ditt nye hjem?

Velkommen til Osen og Valmen 160!

En stor og solrik eiendom på ca. 1 627m², som har det passende bruksnavnet "Solstad".

Lys og koselig enebolig med en praktisk planløsning på én flate med fine oppholdsrom og 4 soverom. I tillegg er det stor kjeller med diverse kjellerrom. Fra stuen er det utgang til en stor overbygget terrasse med gode solforhold og utsikt til Osensjøen. Eiendommen er også bebygd med garasje/uthus på 67m² som består av 2 garasjer og 2 boder, samt en dukkestue på 8m² med terrasse utenfor. Tomten er innhegnet med gjerde og opparbeidet med plen, blomsterbed og diverse beplantning.

Eiendommen har en landlig beliggenhet rett ved Osensjøen. Osensjøens bredder ligger rett ved eiendommen og er kjent for sine naturskjønne omgivelser. Her er det ypperlige fiskemuligheter både i sjøen og omkringliggende elver.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegninger	35
Tilstandsrapport	37
Egenerklæringsskjema	78
Nabolagsprofil	81
Budskjema	89

Om eiendommen

Om boligen

Arealer totalt

BRA - i: 197 m²

BRA - e: 75 m²

BRA totalt: 272 m²

TBA: 40 m²

Enebolig

Kjeller

BRA-i: 97 m²

Beskrivelse: 7 kjellerrom.

1. etasje

BRA-i: 100 m²

Beskrivelse: Vindfang, toalettrom, kjøkken, stue, bad, 4 soverom, trapperom og gang.

TBA: 34 m² Beskrivelse:

Terrasse og balkong.

Garasje/uthus

BRA-e: 67 m² Beskrivelse:

Garasje og 2 boder.

Dukkestue

BRA-e: 8 m²

Beskrivelse: Dukkestue.

TBA: 6 m²

Beskrivelse: Terrasse.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealmålingen er utført med laser. På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet.

Arealbegreper:

BRA-i (internt bruksareal) - Bruksareal av boenheten(e) innenfor omsluttende vegger.

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

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

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

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

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

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 1 627m². Tomten er innhegnet med gjerde og opparbeidet med plen, blomsterbed og diverse beplantning. Gruset innkjøring. Eiendommen har normale lys- og solforhold.

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

Beliggenhet

Eiendommen har en landlig beliggenhet rett ved Osensjøen. Osensjøens bredder ligger kun ca. 100 meter fra eiendommen og er kjent for sine naturskjønne omgivelser. Her er det ypperlige fiskemuligheter både i sjøen og omkringliggende elver.

Fra eiendommen er det ca. 11 km til søndagsåpen Joker butikk med post-i-butikk og PostNord. Det er ca. 11,2 km til Osen barnehage, ca. 28,6 km til Åmot Montessoriskole og ca. 29,4 km til Åmot barne- og ungdomsskole. Til Trysil Videregående skole er det ca. 51,9 km. I Trysil og Innbygda er det også et godt utvalg av ulike servicetilbud og butikker.

Osensjøen kan også by på ypperlige forhold for alle typer vannaktiviteter i form av kajakk, kano, vannski, vindsurfing osv. Flere områder har fine strandlinjer med flotte badestrender. Den mest populære finner du ved campingplassen i Nordre-Osen - kjent for sin langstrakte sandstrand. Her yrer det av liv på varme sommerdager. Områdene rundt Osensjøen er kjent for sine gode jaktmuligheter på bla. elg, rådyr, samt småvilt gjennom deltakelse/ medlemskap i lokale jakt- og fiskelag. I området finner du også flere fiskerike vann og elver, hvor alle har tilgang ved kjøp av fiskekort.

På vinterstid kan du nyte lange skiturer i oppkjørte skiløyper i området eller ta turen til familievennlige Furutangen alpinsenter. Furutangen har både skiløyper og et hyggelig alpinanlegg tilrettelagt for barn og ungdom. Trysilfjellet, som er ett av landets beste og største alpinanlegg ligger kun ca. 1 times kjøretur fra eiendommen. Nær Trysilfjellet ligger også Trysilfjellet Golf, i tillegg til sykkelområder og en klatrepark som er populær fra både liten og stor. Er du golfentusiast kan også ta turen til Sorknes Golf på Rena som er en populær 18 hulls bane.

Bygningssakkyndig

Syversrud Takst AS

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Enebolig oppført med 1. etasje og kjeller. Grunnmur lettklinkerblokker. Støpte kjellergulv uten etablert dampsperre. Etasjeskille mellom etasjer med trebjelkelag. Vegger oppført i bindingsverk og utvendig kledd med stående trepanel. Saltak takkonstruksjon i tre tekket med pappshingel.

Frittstående garasje med støpt gulv. Vegger oppført i bindingsverk med utvendig stående panel. Uisolert. Pulttak takkonstruksjon tekket med stålplater med blandet alder. Sperretakkonstruksjon uten undertak. Montert 2 leddporter i tre. Plassbygde ytterdører til boder. Bygning med skjevheter, råte, preg av elde/slitasje og manglende vedlikehold. Påkostninger må påregnes.

Bygningen er ikke teknisk vurdert etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Det er kun en generell og forenklet beskrivelse og vurdering uten tilstandsgradsetting.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 07.05.2025, utført av Vegard Syversrud.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader-TG)

For denne eiendommen er det gitt tilstandsgrad TG 2 (bygningssdelen har vesentlige avvik) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

* Drenering: Det registreres ikke knotteplast på deler av grunnmur. Manglende topplist enkelte steder. Det registreres fukt i grunnmur og det observeres salt/kalkutsalg på grunnmurens innside. Dette er en indikasjon på at drenering ikke fungerer som tiltenkt. Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år. Det er påvist dårlig eller flatt fall inn mot grunnmur og muligheter for større vannansamlinger.

* Grunnmur og fundament: På befaringsdagen ble det registrert sprekker og avskalling av puss på grunnmur. Det er registrert skråriss som er symptom på setninger. Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk. Sprekker kan tyde på ustabil/sviktende grunn. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

* Rom under terreng: Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i kjellerstue. Påforede vegger mot terreng har feil byggemåte med bruk av plastfolie som dampspærre. Dette øker risikoen for magasinerings av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader. Innredning/bruksendring av kjellere er ikke å anbefale uten isolering av grunnmuren på utsiden. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv og grunnmur. Det registreres mineralutsalg (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur. Det registreres stedvis råteskader på trestoler mot mur.

* Loft (konstruksjonsoppbygging): Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon. Synlige spiker igjennom undertak. Det registreres fuktmerker rundt takgjennomføringer. Det ble ikke målt forhøyde verdier. Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr. Det ble registrert misfarging i takkonstruksjonen. Dette skyldes erfaringsmessig kondensering ved at varm luft fra underliggende rom stiger opp på loftet. Når varm luft treffer en kald overflate oppstår kondensering. Dette medfører til fuktighet over tid som gir grobunn for soppvekst.

* Takkonstruksjon: Det registreres mindre svai/nedbøy i takflaten ved overbygget terrasse. Svai/nedbøy i takflaten som i dette tilfellet er påregnelig, og ikke uvanlig på slike eldre konstruksjoner. Det registreres malingsavflassing på undertak. Det registreres mindre råteskader på vindskier. For videre omtale se "Loft" (konstruksjonsoppbygging).

* Takteking: Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde. Det registreres buler i papptekking. Det er observert rustdannelse på beslag. Beslag lengst mot vest er løst og det registreres fuktskjolder i undertaket på loftet. Taktekingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Det er påvist avvik ved beslagsløsninger på takoverbygg til kjellernedgang. Medført råteskade på kledningen.

* Etasjeskille og gulv på grunn: Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik på rommet innenfor 2 meter på mellom 10 og 20 mm. Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på rommet mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter. Boligen er besiktiget møblert så gulv er ikke fullstendig kontrollert i forhold til planhet og helningsavvik.

* Ildsted/Skorstein: Det er rust i beslag rundt pipa. Beslag rundt takhatt er mangelfullt utført. Skorstein er lavere enn 80 cm over tak. Det registreres sprekke i pipe og rust på sotluke i kjeller. Sotluke må tømmes. Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedr. vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feiveesen.

* Kjøkken: Kjøkkeninnredning med speil fronter. Laminerte benkeplater. Over og underskap. Fliser i benkerygg. Metall kum med avrenningsfelt og 1-greps blandebatteri. Avstengning for oppvaskmaskin etablert under kum. Vannstoppeventil ikke etablert (krav fra 2010). Opplegg for oppvaskmaskin og komfyr. Komfyrvakt ikke etablert (krav fra 2010). Det registreres fukt/skader på bunnplate under vask, tidligere lekkasje. Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.

* Toalettrom: Det er fuktskader pga vannsøl på plate ved servant. Fuktmerker rundt ventil i himling. Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Rommet mangler tilluft ved dør for optimal ventilering.

* Avløpsrør: Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Anbefaler ytterligere undersøkelser. Stakeluke påvist i kjeller. Staking kan også utføres via andre installasjoner med avløp. Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

* Varmesentral: Det finnes ingen dokumentasjon på service av anlegget. Service på luft-til-luftvarmepumpen hvert annet til hvert tredje år. Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.

* Varmtvannsbereider: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

* Ventilasjon: Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt. Opprydding av ventilasjonsrør på loftet må påregnes. Det registreres manglende feil avslutning av rør. Det registreres fuktskjolder på himlinger rundt ventiler.

* Øvrig: Innvendige overflater: Det må kunne påregnes noe oppgradering/modernisering av overflater. Himlingsplater med skade må påregnes utbedret. Enkelte svelling på vegger med tapet og vegg bak servant på toalettrom. Pga mye løsøre og gjenstander var ikke alle flater tilgjengelige i innredet kjellerrom. Boligen er besiktet møblert, alle flater var ikke tilgjengelige. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

* Øvrig: Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger. Bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det er gitt tilstandsgrad TG 3 (store eller alvorlige avvik) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

* Balkong, terrasse, platting: Balkong: Det registreres skjevheter i balkongen.

Konstruksjonen har råteskader og behov for umiddelbare tiltak. Rekkverket er løst. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Terrasse : Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverk med behov for vedlikehold.

* Vinduer og dører: Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig. Enkelte innerdører tar i karm/terskel og har behov for justering. Det er påvist avvik ved omramming. Liten/ingen avstand mellom trepanel og beslag, fare for fuktopptrekk. Det registreres misfarging på innvendige karmen og foringer, trolig pga. kondens. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for at flere vinduer er, eller vil punktere. Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold. Terrassedør på soverom med behov for vedlikehold/utskiftning. Det blir påvist sprekk i to vindusglass i kjeller. Det er ikke etablert beslag under bunnkarm på vindu montert i mur.

* Yttervegger: Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Det registreres misfarging/ svertesopp i overflater på fasader. Det registreres stedvis råteskader i trekledning. Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.

* Renner og nedløp: Det registreres nedbøy/skjevheter i takrenner. Ikke etablert takrenne ved overbygget kjellernedgang. Det ble registrert buling/skade i nedløpsrør som er et symptom på frostspreng. Tilstand på grunn av elde og kort gjenværende levetid på takrennene. Nedløpsrør er ført til lukket avløp i grunnen. Avløpssystem i grunnen er ikke kontrollert.

* Utstyr på tak: Takvinkelen er 27 grader eller mer og det vil være krav til montering av snøfangere over inngangsparti. Det er ikke etablert noen snøfanger på taket. Det er krav til stige for adkomst for feier. Det er ikke etablert noen takstige.

* Trapp: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Trappene fremstår underdimensjonert, er bratte og tilfredsstillende ikke dagens krav til sikkerhet. Det mangler håndløper på veggen ved kjellernedgang.

* Vannledninger: Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Rørstrekk som går langs yttervegg er utsatt for frost. Det registreres vanddrypp fra flere vannrør i kjeller. Det registreres irr på rør og koblinger.

* Elektrisk: Det er ikke forelagt noen dokumentasjon på utførelsen av anlegget. Det er hull/innføringer i inntak eller sikringsskap som ikke har nippelinntak eller er tettet med masse beregnet for formålet Det elektriske anlegget er fra byggeåret, og har utlevd sin normale levetid. Anlegget har utidsmessige løsninger, skrusikringer og ujordete stikkontakter.

* Våtrom: Bad: Overflate gulv med gulvbelegg med oppbrett. Vegger med baderomsplater. Himling med malte plater. Oppvarming med stråleovn. Mekanisk vifte, ikke etablert tilluft. Det registreres rust på skruer i sluk under badekar. Etablert baderomsinnredning og badekar. Overflater har passert forventet levetid, det er behov for totalrenovering av våtrommet. Våtrommet står foran full oppgradering for å tåle en normal bruk etter dagens krav. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Eiendommen er en del av et dødsbo og selges via arvinger (eventuelt fullmektig). Arvingene (eventuelt fullmektig) har ikke bebodd eiendommen og har således ikke spesifikk kunnskap om denne. Egenerklæringsskjema er derfor ikke utfylt/besvart og interessenter oppfordres derfor til å foreta nøye undersøkelser av eiendommen, helst med bistand av bygningskyndig, før bud gis.

Innhold

Eiendommen "Solstad" er bebygd med en enebolig fra 1976, stor garasje/uthus og en dukkestue.

Eneboligen inneholder:

1. etasje: Vindfang, kjøkken, stue med utgang til terrasse, gang, 4 soverom hvorav det ene med utgang til balkong, baderom, toalettrom og trapperom.
Kjeller: Diverse kjellerrom.

Eiendommen er også bebygd med garasje/uthus på 67m² som består av 2 garasjer og 2 boder, samt en dukkestue på 8m² med terrasse utenfor.

Standard

For beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

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 garasje eller på biloppstillingsplasser på gårdsplass.

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmålinger. Bygget er heller ikke utført med radonsperre. Ved kartsider fra NGU er det angitt at eiendommen ligger i område med moderat til lav radonaktivitet. Det bør gjennomføres radonmålinger.

Diverse

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert den 13.07.2017, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. Neste kontroll kan forventes i 2037.

Det er ikke montert takstige. Det er krav om takstige og eventuelt feieplattform (for skorsteiner høyere enn 120 cm). Takstige skal enten være fastmontert eller det benyttes løs stige som hektes i fastmonterte krokar. Flere kommuner har unntak fra kravet om takstige, eller kan vurdere unntak fra kravet, i de tilfeller bygningene har torvtak alternativt shingel-/papptekking med takhelling på 22 grader eller mindre. Felles for begge er at gesimshøyde (avstand fra bakke til tak) ikke er høyere enn 3,5 m. Kjøper overtar ansvaret for ovennevnte.

Energi

Oppvarming

Oppvarming med varmepumpe, ved og elektrisitet. Montert luft-til-luft varmepumpe fra 2014 i stuen. Vedfyring med peisovn i stuen. Elektrisk oppvarming med panelovner, samt stråleovn på badetrom.

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut bolig må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 500 000,-

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr. 9 678,50,- for 2025.

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

* Septikren. 4-5 m3: Kr. 1 537,50

* Renovasjon: Kr. 4 120,-

* Feieavgift: Kr. 448,-

* Eiendomsskatt: Kr. 3 573,-

Størrelse på renovasjonsavgift avhenger av størrelse på dunk(er). Eiendommen har fritak per i dag pga. ubebodd, men minste årlige gebyr for renovasjon vil være kr. 4 120,-. Feie- og tilsynsgebyr avhenger av hvor mange pipeløp som må feies/inspiseres. Det gjøres oppmerksom på at avgiftene normalt justeres/reguleres årlig.

Formuesverdi primær

Kr 319 031,- per 31.12.2023.

Formuesverdi sekundær

Kr 1 276 125,- per 31.12.2023.

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. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 41, bruksnummer 221 i Åmot kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende tinglyste heftelser (dokument) vil følge med eiendommen:

* Bestemmelse om vannledn., tinglyst den 24.05.1977, dagboknummer 6474.

Vegvesenets betingelser vedtatt.

Følgende tinglyste rettigheter (dokument) vil følge med eiendommen:

* Best. om vann/kloakkledn., tinglyst den 07.09.1978, dagboknummer 5716. Rettighet hefter i: Gnr. 41, bnr. 19 i Åmot kommune. Leif Ingar Hanstad har lov til å legge vannledning i en lengde av ca. 150 meter over eiendommen gnr. 41, bnr. 19 i Åmot kommune. Likeledes tillatelse til å legge avløp fra sin kloakk på samme eiendommen. Tillatelsen gjelder for all framtid.

* Bestemmelse om bebyggelse, tinglyst den 17.06.1986, dagboknummer 3385. Rettigheter hefter i: Gnr. 41, bnr. 19 i Åmot kommune. Byggetillatelse gitt etter dispensasjon i henhold til Bygningsloven. Naboeiendommen gnr. 41, bnr. 19 i Åmot kommune samtykker i at det på denne eiendommen (gnr. 41, bnr. 221) oppføres garasje/uthus i en minsteavstand av 0,5 meter fra nabogrensen. Det er en forutsetning av bebyggelsen skjer i samsvar med Åmot Bygningsråds bestemmelser.

Dokumentet kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble utstedt midlertidig brukstillatelse for nybygg bolig i 1978, saken ble avsluttet med ferdigattest i 1984. Det ble også utstedt ferdigattest for nybygg uthus/garasje i 1984.

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

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen på eneboligen datert 1976. Overbygget terrasse utenfor stuen fremkommer ikke av tegningene og antas at ikke er byggesøkt/godkjent hos kommunen. Ellers synes innholdet i tegningene å være i samsvar med dagens bruk.

Det er også mottatt byggetegninger av uthus/garasje fra 1982, samt oppdatert tegninger fra 1989 ifbm. tilbygg av ekstra garasjerom. Innholdet i disse synes å være i samsvar med dagens bygning.

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei.

Privat vann og avløpsanlegg. Kloakkum utvendig på egen tomt som tømmes av kommunen. Privat vannledning som deles med nabo. Vann kommer fra oppi åsen - kum/brønn. Selger opplyser om godt vann/drikkevann, men at det ikke er tatt vannprøver. Det er tinglyst bestemmelse om vann/kloakkledning over naboeiendommen (gnr. 41, bnr. 19).

Det vil på generelt grunnlag kunne hefte usikkerhet ved private vann- og avløpsanlegg over tid. For eksempel kan spredegrøfter tettes, nye offentlige krav kan gjøre eksisterende avløpsanlegg utilfredsstillende og grunnvannstand og øvrige forhold medføre endring i kvalitet og mengde på vann fra borehull og brønner. Det er ikke kjent med at det har blitt tatt vannprøver de senere årene. Det gjøres oppmerksom på at kommunene driver fortløpende kartleggingsarbeid av private anlegg. Dette kan innebære framtidige krav om utbedring av eiendommens avløpsanlegg.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Åmot kommune 2016-2030, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til spredt boligbebyggelse i LNFR (Landbruks-, natur- og friluftsområde samt reindrift). Det gjøres oppmerksom på at oppføring av nye tiltak vil falle utenfor LNFR-formålet, og kan ikke skje uten etter dispensasjon eller reguleringsplan.

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen ligger i hensynsoner for flomfare (H320) og andre støysoner (H290_28).

Eiendommen omfattes også av kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljø 2016-2030. Det er ingen kulturminner registrert på eiendommen.

Adgang til utleie

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

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

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

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

1 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

37 500 (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))

38 850 (Omkostninger totalt)
54 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
57 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 538 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)
1 554 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
1 557 550 (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.

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo.

Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd den eiendom som legges ut for salg. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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.

Meglers vederlag

Det er avtalt en fast provisjon på kr 49.000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 11.900,-), visningshonorar (kr 2.500,- per stykk), oppgjørsvederlag (kr 6.250,-), markedspakke (kr 18.500,-), søk eiendomsregister og elektronisk signering (kr 2.190,-) samt innhenting av opplysninger (kr 12.500,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

Oppdragsansvarlig

Inger Anne Stene
Eiendomsmegler
inger.anne.stene@aktiv.no
Tlf: 924 08 140

Aktiv Eiendomsmegling Elverum AS, Storgata 15
2408 Elverum
Tlf: 624 31 420

Salgsoppgavedato

12.05.2025

Velkommen hjem.



Plantegningen er en ikke målbare illustrasjon og avvik kan forekomme.

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



En stor og solrik eiendom på ca. 1 627m², som har det passende bruksnavnet "Solstad". Eiendommen er bebygd med en innholdsrik enebolig fra 1976, stor garasje/uthus på 67m² og en dukkestue.



Eiendommen har en landlig beliggenhet rett ved Osensjøen. Osensjøens bredder ligger kun ca. 100 meter fra eiendommen og er kjent for sine naturskjønne omgivelser. Her er det ypperlige fiskemuligheter både i sjøen og omkringliggende elver.



Eiertomt på ca. 1 627m². Tomten er innhegnet med gjerde og opparbeidet med plen, blomsterbed og diverse beplantning. Gruset innkjøring og gårdsplass.



Fra stuen er det utgang til en stor overbygget terrasse med gode solforhold og utsikt til Osensjøen. Et godt sted å være hele sommerhalvåret



På eiendommen står et stort uthus på 67m² som består av 2 garasjer og 2 boder. Eiendommen er også bebygd med en dukkestue på 8m² med terrasse utenfor.



Du ønskes velkommen inn via et hyggelig inngangsparti med tretrapp.



Når du entrer boligen kommer du inn i et lyst og praktisk vindfang med plass til sko og oppheng av yttertøy.



Videre kommer du inn i en gang/soveromsgang med plass til kommode eller garderobeskap.



Lys og koselig enebolig med en praktisk planløsning på én flate med fine oppholdsrom og 4 soverom. I tillegg er det stor kjeller med diverse kjellerrom.



Stuen er det naturlige oppholdsrommet i boligen, og er et stort, lyst og hyggelig rom. Åpne løsninger gir et luftig preg.



I stuen er det montert luft-til-luft varmepumpe som sørger for en god og jevn varme på vinterstid. Det er også en koselig peisovn som gir god varme og bidrar til ekstra hygge.



Fra stuen har du utgang til en stor overbygget terrasse med gode solforhold og utsikt til Osensjøen. Terrassen har impregnerte terrassebord på gulv, god plass til sittegruppe og trapp ned til hagen.



Boligen er velholdt, men har likevel behov for noe modernisering og oppussing for å tilfredsstille dagens krav til standard.



Spisestuen finner sin naturlige plass i tilknytning til kjøkkenet.



Lyst separat kjøkken med adkomst fra både vindfanget og spisestuen.



Kjøkkenet har belegg på gulv og lysmalte overflater.



Ved vinduet er det plass til et hyggelig spisebord hvor den fine utsikten til Osensjøen kan nytes.



Lys kjøkkeninnredning med god skap- og benkeplass. Innredningen har profilerte fronter, laminert benkeplate med nedfelt oppvaskum og fliser i benkeryggen.



Gang med adkomst til alle 4 soverom, baderom, toalettrom og trapperom ned til kjelleren.



Romslig hovedsoverom med plass til stor dobbeltseng med tilhørende nattbord, samt en kontorpult eller kommoder. Det er også god oppbevaringsplass i flere plassbygde garderober.



Fra hovedsoverommet er det utgang til en sydvendt balkong med gode solforhold. Balkongen som er overbygget, har impregnerte terrassebord på gulv og plass til sittegruppe. Balkongen trenger noe oppgraderinger.



Soverom 2 er et lyst rom som også er innredet med en dobbeltseng i dag.



På soverommet er det god oppbevaringsplass i to plassbygde garderober på hver side av sengen.



Soverom 3 er et litt mindre rom som passer fint som barnerom, gjesterom eller kontor. Det er oppbevaringsplass i plassbygget garderober.



Soverom 4 et koselig rom med plass til dobbeltseng, samt oppbevaringsplass i plassbygget skap. Soverommet har vindu med utsikt til Osensjøen.



Eldre baderom som må totalrenoveres. Baderommet har belegg på gulv, baderomsplater på veggene, elektrisk stråleovn og mekanisk vifte. Rommet er utstyrt med innredning med servant, speil med belysning og vegghengte skap, samt badekar.



Vegg-i-vegg med baderommet er det et praktisk separat toalettrom med belegg på gulv, malte plater på veggene og mekanisk avtrekk. Rommet er utstyrt med vegghengt servant og gulvstående toalett.

Kjelleretasjen



Plantegningen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Vedlegg

Valmen 160 2460 OSEN

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1976

BRA: 197 m²

BRA-i: 197 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

0

TG-2

17

TG-3

9

TG-IU

0

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/31030>

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

Oppsummering

Balkong: Det registreres skjevheter i balkongen. Konstruksjonen har råteskader og behov for umiddelbare tiltak. Rekkverket er løst. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Terrasse : Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverk med behov for vedlikehold.

Anbefalte tiltak

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Vinduer og dører

Oppsummering

Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig.

Enkelte innerdører tar i karm/terskel og har behov for justering.

Det er påvist avvik ved omramming. Liten/ingen avstand mellom trepanel og beslag, fare for fuktopptrekk.

Det registreres misfarging på innvendige karmen og foringer, trolig pga. kondens.

Med bakgrunn i alder vil det være risiko for at flere vinduer er, eller vil punktere. Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

Terrassedør på soverom med behov for vedlikehold/utskiftning.

Det blir påvist sprekke i to vindusglass i kjeller

Det er ikke etablert beslag under bunnkarm på vindu montert i mur.

Anbefalte tiltak

Tettelister bør byttes ved åpningsbare vinduer, mistet noe tettefunksjon.

Avstand mellom beslag og omramming må påregnes.

Overflatebehandlinger må påregnes. Justeringer/smøring anbefales.

Det må kunne påregnes vedlikehold samt evt utskiftning av vinduer på sikt for å oppnå dagens krav til tetthet og isolering.

Utskifting av balkongdør pga skade/slitasje må påregnes. Utskifting av vinduer med skade må påregnes.

Utbedringskostnader gjelder kun for utskifting av vinduer og terrassedør med skade.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Yttervegger

Oppsummering

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det registreres missfarging/ svertesopp i overflater på fasader.

Det registreres stedvis råteskader i trekledning.

Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.

Anbefalte tiltak

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

Påviste skader må utbedres. Supplering med musebørste hvor lusinger/musebånd mangler anbefales.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Renner og nedløp

Oppsummering

Det registreres nedbøy/skjevheter i takrenner.

Ikke etablert takrenne ved overbygget kjellernedgang.

Det ble registrert buling/skade i nedløpsrør som er et symptom på frostspreng.

Tilstand på grunn av elde og kort gjenværende levetid på takrennene.

Nedløpsrør er ført til lukket avløp i grunnen. Avløpssystem i grunnen er ikke kontrollert.

Anbefalte tiltak

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

Takrenner og beslag skiftes normalt sammen med takteking. Utbedring av skader må påregnes.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Takvinkelen er 27 grader eller mer og det vil være krav til montering av snøfangere over inngangsparti.

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.

Det er krav til stige for adkomst for feier. Det er ikke etablert noen takstige.

Anbefalte tiltak

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Trapp

Oppsummering

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Trappene fremstår underdimensjonert, er bratte og tilfredsstillende ikke dagens krav til sikkerhet.

Det mangler håndløper på veggen ved kjellernedgang.

Anbefalte tiltak

Utbedring/oppgradering av trapper må påregnes.

Kostnader kan overstige kostnadsestimat, dette avhenger av valgt løsning.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Vannledninger

Oppsummering

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

Rørstrekk som går langs yttervegg er utsatt for frost.

Det registreres vanddrypp fra flere vannrør i kjeller. Det registreres irr på rør og koblinger.

Anbefalte tiltak

Utbedring av rør og koblinger med lekkasje må påregnes.

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

Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Elektrisk

Oppsummering

Det er ikke forelagt noen dokumentasjon på utførelsen av anlegget.

Det er hull/innføringer i inntak eller sikringsskap som ikke har nippelinnføringer eller er tettet med masse beregnet for formålet

Det elektriske anlegget er fra byggeåret, og har utlevd sin normale levetid.

Anlegget har utidsmessige løsninger, skrusikringer og ujordete stikkontakter.

Anbefalte tiltak

Anbefaler at samsvarserklæring og dokumentasjon fremskaffes. Anbefaler primært teknisk gjennomgang av el.takstmann, alternativt tilsyn av DLE. Hvis en utbedringskostnad er opplyst, så gjelder dette estimatet KUN for gjennomføringen av et tilsyn/en teknisk gjennomgang. Eventuelle utbedringer av selve el.anlegget vil komme i tillegg.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Våtrom: Bad

Oppsummering

Overflate gulv med gulvbelegg med oppbrett. Vegger med baderomsplater. Himling med malte plater. Oppvarming med stråleovn. Mekanisk vifte, ikke etablert tilluft. Det registreres rust på skruer i sluk under badekar. Etablert baderomsinnredning og badekar.

Overflater har passert forventet levetid, det er behov for totalrenovering av våtrommet. Våtrommet står foran full oppgradering for å tåle en normal bruk etter dagens krav. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone og sluk dokumenteres.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Drenering

Oppsummering

Det registreres ikke knotteplast på deler av grunnmur. Manglende topplist enkelte steder.

Det registreres fukt i grunnmur og det observeres salt/kalkutslag på grunnmurens innside. Dette er en indikasjon på at drenering ikke fungerer som tiltenkt.

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

Det er påvist dårlig eller flatt fall inn mot grunnmur og muligheter for større vannansamlinger.

Anbefalte tiltak

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av rom under terreng vil og være avgjørende.

Behov for noe terrengjusteringer. En ytterligere kontroll må utføres for å klarlegge skadeårsak før man velger utbedringsmåte.

Ny drenering kan vurderes ut fra arealbehov og eget krav til nytteverdi av kjelleren. Kostnader for evt ny drenering er ikke medtatt.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

På befaringdagen ble det registrert sprekker og avskalling av puss på grunnmur.

Det er registrert skråriss som er symptom på setninger. Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.

Sprekker kan tyde på ustabil/sviktende grunn. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Anbefalte tiltak

For å hindre fuktinntrekk/frostspreg, anbefales en gjenpussing.

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

Utbedring av påviste skader er nødvendig.

Rom under terreng

Oppsummering

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i kjellerstue. Påforede vegger mot terreng har feil byggemåte med bruk av plastfolie som dampsperre. Dette øker risikoen for magasinerings av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader.

Innredning/bruksendring av kjellere er ikke å anbefale uten isolering av grunnmuren på utsiden.

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv og grunnmur.

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur.

Det registreres stedvis råteskader på treereoler mot mur.

Anbefalte tiltak

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

Ventilering kan med fordel forbedres ved etablering av flere veggventiler.

Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader. En eventuell oppbygging anbefales ikke før skadeårsak er kjent og utbedret.

Ny drenering kan vurderes ut fra arealbehov og eget krav til nytteverdi av kjelleren.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon. Synlige spiker igjennom undertak.

Det registreres fuktmerker rundt takgjennomføringer. Det ble ikke målt forhøyde verdier.

Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Det ble registrert misfarging i takkonstruksjonen. Dette skyldes erfaringsmessig kondensering ved at varm luft fra underliggende rom stiger opp på loftet. Når varm luft treffer en kald overflate oppstår kondensering. Dette medfører til fuktighet over tid som gir grobunn for soppvekst.

Anbefalte tiltak

Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Lufting/ventilering bør forbedres. Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for stadfesting av tilstand.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Det registreres mindre svai/nedbøy i takflaten ved overbygget terrasse.

Svai/nedbøy i takflaten som i dette tilfellet er påregnelig, og ikke uvanlig på slike eldre konstruksjoner.

Det registreres malingsavflassing på undertak. Det registreres mindre råteskader på vindskier.

For videre omtale se "Loft" (konstruksjonsoppbygging)

Anbefalte tiltak

Vindskier og undertak med behov for vedlikehold/ utbedringer.

Taktekking

Oppsummering

Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde. Det registreres buler i papptekking.

Det er observert rustdannelse på beslag. Beslag lengst mot vest er løst og det registreres fuktskjolder i undertaket på loftet.

Taktekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er påvist avvik ved beslagsløsninger på takoverbygg til kjellernedgang. Medført råteskade på kledningen.

Anbefalte tiltak

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Jevnlig kontroll av tekkingen anbefales. Kostnader for ny tekking er ikke medtatt.

Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg. Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Utbedring/utskiftning av beslagsløsninger må påregnes.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik på rommet innenfor 2 meter på mellom 10 og 20 mm.

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

Boligen er besiktiget møblert så gulv er ikke fullstendig kontrollert i forhold til planhet og helningsavvik.

Anbefalte tiltak

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

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Det er rust i beslag rundt pipa. Beslag rundt takhatt er mangelfullt utført.

Skorstein er lavere enn 80 cm over tak.

Det registreres sprekke i pipe og rust på sotluke i kjeller. Sotluke må tømmes.

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedr. vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feievesen.

Utbedring av pipe med beslag over tak anbefales.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med speil fronter. Laminerte benkeplater. Over og underskap. Fliser i benkerygg. Metall kum med avrenningsfelt og 1-greps blandebatteri. Avstengning for oppvaskmaskin etablert under kum. Vannstoppeventil ikke etablert (krav fra 2010). Opplegg for oppvaskmaskin og komfyr. Komfyrvakt ikke etablert (krav fra 2010).

Det registreres fukt/skader på bunnplate under vask, tidligere lekkasje.

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Oppsummering av avtrekk

Avtrekk funksjonstestet med tilfredsstillende avtrekksfunksjon.

TG2 på grunn av alder og gjenværende brukstid på vifte.

Toalettrom

Oppsummering

Det er fuktskader pga vannsøl på plate ved servant. Fuktmerker rundt ventil i himling.

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Rommet mangler tilluft ved dør for optimal ventilering.

Anbefalte tiltak

Mekanisk avtrekk med tilluft ved spalte under dørblad anbefales etabler.

Plater med skader med behov for utbedringer.

Avløpsrør

Oppsummering

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Stakeluke påvist i kjeller. Staking kan også utføres via andre installasjoner med avløp.

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

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Anbefalte tiltak

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Varmesentral

Oppsummering

Det finnes ingen dokumentasjon på service av anlegget. Service på luft-til-luftvarmepumpen hvert annet til hvert tredje år.

Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Anbefalte tiltak

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Ventilasjon

Oppsummering

Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.

Opprydding av ventilasjonsrør på loftet må påregnes. Det registreres manglende feil avslutning av rør.

Det registreres fuktskjolder på himlinger rundt ventiler.

Anbefalte tiltak

Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

Utbedring av rør som er feil avsluttet på loft må påregnes.

Øvrig: Innvendige overflater

Oppsummering

Det må kunne påregnes noe oppgradering/ modernisering av overflater.

Himlingsplater med skade må påregnes utbedret. Enkelte svelling på vegger med tapet og vegg bak servant på toalettrom.

Pga mye løsøre og gjenstander var ikke alle flater tilgjengelige i innredet kjellerrom.

Boligen er besiktet møblert, alle flater var ikke tilgjengelige. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Øvrig: Radon

Oppsummering

Det er ikke foretatt radonmålinger. Bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Anbefalte tiltak

Det bør gjennomføres radonmålinger. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
7.5.2025

Rapportdato
8.5.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Berit Oddveig Hanstad (død)**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Bjørn Frode Hanstad**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Vegard Syversrud** Telefon: **41544653**
Firma: **Syversrud Takst AS** Epost: **Vegard@syversrudtakst.no**
Adresse: **Forstmester mejdells veg 32A,
2407 Elverum**



Om bygningssakkyndig:

Utdannet elektriker og takstmann med over 10 års erfaring i ulike roller i byggebransjen.

Egne premisser:

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

Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfyllt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

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.

Informasjon om boligen

Adresse: **Valmen 160, 2460 Osen**
Kommunenr: **3422** Gårdsnr: **41** Bruksnr: **221** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:
Byggeår: **1976 - Bjørn Frode Hanstad**
Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:

BYGGEMÅTE

Enebolig oppført med 1. etasje og kjeller. Grunnmur lettklinkerblokker. Støpte kjellergulv uten etablert dampsperre. Etasjeskille mellom etasjer med trebjelkelag. Vegger oppført i bindingsverk og utvendig kledd med stående trepanel. Saltak takkonstruksjon i tre tekket med pappshingel.

Kvalitet og tykkelse på isolasjon kan bare avdekkes ved bygningsmessige inngrep, noe som ikke ble utført på befaringsdagen.

TOMT

Selveier tomt 1 627 m². Eiendommen har normale lys- og solforhold. Tilkomst til eiendommen via asfaltert kommunal vei. Gruset innkjøring. Opparbeidet tomt med plen, blomsterbed og diverse beplantning. Privat vann og avløpsanlegg. Kloakkum utvendig.

PARKERING

Parkering i garasje og oppstillingsplass.

OPPVARMING

Oppvarming med strøm og ved. Vedovn etablert i stue 1. etasje og i kjeller. Luft til luft varmepumpe innedel monter i stue.

SLOKKEUTSTYR OG RØYKVARSLER

Håndslukker og røykmelder etablert.

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER

Det refereres ofte til forventede intervaller for vedlikehold og utskifting av materialer, komponenter og bygningsdeler, utarbeidet på grunnlag av Byggforskerien Byggforvaltning av februar 2010, 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Normal forventet brukstid er angitt generelt og i et intervall mellom høy og lav forventet brukstid avhengig av utførelse og bruk. Betrachtingene er generelle og angir gjennomsnittlig normal brukstid basert på et begrenset grunnlag og må derfor brukes kritisk.

I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har:

- Gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 10/20/30 år.
- Vegger i våtrom med keramiske fliser direkte på membran, lettvegg, en forventet tid for utskifting på Kort/middels/lang - 10/15/20 år. - Vinduer en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/40/60 år.
- Tredører/aluminiumsdører en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/30/40 år.
- Drenering en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/40/60 år.
- Murte vegger en forventet tid for reparasjon: Kort/middels/lang - 20/40/60 år.
- Trekledning en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 40/50/60 år.
- Asfalt takbelegg/folie en forventet tid for fjerne begroing på: Kort/middels/lang - 5/10/15 år.
- Asfalt takbelegg en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/25/30 år.
- Vindskier, isbord, vannbord, utstikk i raft- og gavl m.m. en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 15/20/25 år.
- Utvendige beslag en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/25/30 år.
- Takrenner og nedløp en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/25/30 år.

I følge NBI "Levetid for sanitærinnstallasjoner i boliger" blad 700.330 har: - Pex rør: 25-75 år.

- Vannrør av kobber: 25-50 år.
- Avløpsledning av plast: 25-75 år.
- Sluk av plast: 25-75 år
- Tappeamaturer: 10-25 år.
- Vasker, servanter, klosett: 30-50 år.
- Varmtvannbereder: 15-30 år.

Generelt: Forventet levetid avhenger bruk, kvalitet og vedlikehold.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

For mer informasjon se her: <https://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. Rombenevnelser 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	197	197	0	0	34
Garasjeanlegg og boder.	67	0	67	0	0
Dukkehus	8	0	8	0	6
Totalt m²	272	197	75	0	40

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	100	100	0	0	34
Kjeller	97	97	0	0	0
Totalt m²	197	197	0	0	34

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	100	100	0	Vindfang, toalettrom, kjøkken, stue, bad, fire soverom, trapperom og gang.	
Kjeller	97	0	97		7 kjellerrom
Totalt m²	197	100	97		

Bygning: Garasjeanlegg og boder.

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	67	0	67	0	0
Totalt m²	67	0	67	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	67	0	67		Garasje og to boder.
Totalt m²	67	0	67		

Bygning: Dukkehus

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	8	0	8	0	6
Totalt m²	8	0	8	0	6

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	8	0	8		Dukkehus
Totalt m²	8	0	8		

Kommentar til arealberegning

Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen.

På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Opplyst at dreneringen har vært oppgradert etter byggeår, ukjent alder.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Ukjent
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-2
Det registreres ikke knotteplast på deler av grunnmurer. Manglende toppliste enkelte steder.	
Det registreres fukt i grunnmur og det observeres salt/kalkutslag på grunnmurens innside. Dette er en indikasjon på at drenering ikke fungerer som tiltenkt.	
Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.	
Det er påvist dårlig eller flatt fall inn mot grunnmur og muligheter for større vannansamlinger.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av rom under terreng vil og være avgjørende.	
Behov for noe terrengjusteringer. En ytterligere kontroll må utføres for å klarlegge skadeårsak før man velger utbedringsmåte.	
Ny drenering kan vurderes ut fra arealbehov og eget krav til nytteverdi av kjelleren. Kostnader for evt ny drenering er ikke medtatt.	

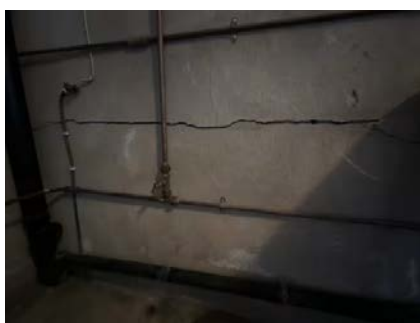
6.2 Grunnmur og fundament



Viser sprekk i grunnmur.



Viser sprekker i grunnmur.



Viser sprekk i grunnmur i kjellerrom.

Type Fundament/Grunnmur

Grunnmur m/kjeller

Nedgravd fundament er ikke synlig for inspeksjon. Støpt betonggulv i kjeller.

Type byggegrunn

Ukjent byggegrunn

Grunnforholdene er ikke dokumentert.

Type grunnmur i kjeller

Lettklinker (lecastein eller lign)

Lettklinkerblokker utvendig pusset og malt.

Er det påvist sprekker/riss eller skader?

Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-2

På befaringsdagen ble det registrert sprekker og avskalling av puss på grunnmur.

Det er registrert skråriss som er symptom på setninger. Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.

Sprekker kan tyde på ustabil/sviktende grunn. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

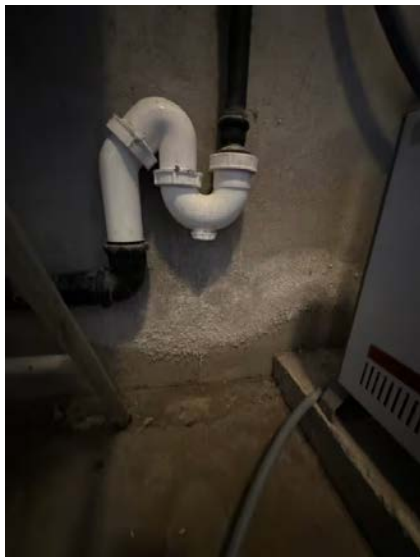
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å hindre fuktinntrekk/frostspreg, anbefales en gjenpussing.

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

Utbedring av påviste skader er nødvendig.

6.3 Rom under terreng



Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur.



Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur.

Type rom under terreng

Delvis innredet

Kjeller stort sett uten etablerte risikokonstruksjoner ved gulv og vegger. Gulv med ubehandlet betong. Vegger med lettklinkerblokker, delvis pusset. Himling med trepanel. Mindre risikokonstruksjoner ved bindingsverk vegger, tretrapp mot betonggulv, tredører, vinduer og treereoler satt mot betong-/murflater.

Ett rom i kjeller innredet med oppforet tregulv, vegger og himling med trepanel.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?

Ja

Opplyst at arbeid med innredning av kjellerrom ble utført etter byggeår.

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

Ja

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

Ja

Er oppholdsrom manglende ventilert?

Nei

Oppsummering av rom under terreng

TG-2

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i kjellerstue. Påforede vegger mot terreng har feil byggemåte med bruk av plastfolie som dampsperre. Dette øker risikoen for magasinerings av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader.

Innredning/bruksendring av kjellere er ikke å anbefale uten isolering av grunnmuren på utsiden.

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv og grunnmur.

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur.

Det registreres stedvis råteskader på treereoler mot mur.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Ventilering kan med fordel forbedres ved etablering av flere veggventiler.

Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader. En eventuell oppbygging anbefales ikke før skadeårsak er kjent og utbedret.

Ny drenering kan vurderes ut fra arealbehov og eget krav til nytteverdi av kjelleren.

6.4 Balkong, terrasse, platting



Viser terrasse med adkomst fra soverom.



Viser råteskader i rekkverket.



Viser overbygget terrasse med adkomst fra stue og terreng.

Type	Terrasse
Overbygget balkong mot sør med adkomst fra soverom. Bjelkelag, gulv og rekkverk oppført i impregneret trevirke.	
Overbygget terrasse med adkomst fra stue og terreng. Opphengt på husveggen og opplagret på frontrager med søylefundament. Bjelkelag, gulv og rekkverk oppført i impregneret trevirke.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen dekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting TG-3	
Balkong: Det registreres skjevheter i balkongen. Konstruksjonen har råteskader og behov for umiddelbare tiltak. Rekkverket er løst. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Terrasse : Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverk med behov for vedlikehold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.	
Utbedringskostnader Under 10 000	

6.5 Vinduer og dører



Det registreres misfarging på innvendige karmner og foringer, trolig pga. kondens.



Viser sprekk i glass.



Viser slitasje på vindu og beslag.

Beskrivelse

Vinduer i tre med 3-lags glass, produksjonsår 2012.

Vinduer i tre med 3-lags glass, produksjonsår 1977.

Terrassedør med glassfelt fra byggeår.

Vinduer med 2-lags glass, produksjonsår 1977.

Malt ytterdør med glassfelt fra byggeår. Malte lette innerdører.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Enkelte vinduer er skiftet.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Ja

Er det påvist værslitte karmner, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Ja

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

Ja

Oppsummering av vinduer og dører

TG-3

Det registreres harde tettelisten som pga dette tetter dårlig.

Enkelte innerdører tar i karm/terskel og har behov for justering.

Det er påvist avvik ved omramming. Liten/ingen avstand mellom trepanel og beslag, fare for fuktopptrekk.

Det registreres misfarging på innvendige karmner og foringer, trolig pga. kondens.

Med bakgrunn i alder vil det være risiko for at flere vinduer er, eller vil punktere. Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

Terrassedør på soverom med behov for vedlikehold/utskiftning.

Det blir påvist sprekk i to vindusglass i kjeller

Det er ikke etablert beslag under bunnkarm på vindu montert i mur.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tettelister bør byttes ved åpningsbare vinduer, mistet noe tettefunksjon.

Avstand mellom beslag og omramming må påregnes.

Overflatebehandlinger må påregnes. Justeringer/smøring anbefales.

Det må kunne påregnes vedlikehold samt evt utskifting av vinduer på sikt for å oppnå dagens krav til tetthet og isolering.

Utskifting av balkongdør pga skade/slitasje må påregnes. Utskifting av vinduer med skade må påregnes.

Utbedringskostnader gjelder kun for utskifting av vinduer og terrassedør med skade.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.6 Yttervegger



Type fasade

Stående kledning

Yttervegger av trekonstruksjoner, bindingsverk og utvendig kledd med stående trepanel.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?

Ja

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

Ja

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?

Ja

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?

Nei

Oppsummering av yttervegger

TG-3

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det registreres missfarging/ svertesopp i overflater på fasader.

Det registreres stedvis råteskader i trekledning.

Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

Påviste skader må utbedres. Supplering med musebørste hvor lusinger/musebånd mangler anbefales.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000





6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon

Type loft

Kaldtloft

Adkomst til loft via luke i gavelveggen. Loft isolert med mineralull. Konstruksjonen er oppbygd med fabrikerte takstoler.

Bordet undertak. Lufthing igjennom ventiler i gavlvegg og ved raft.

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?

Ja

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

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-2

Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon. Synlige spiker igjennom undertak.

Det registreres fuktmerker rundt takgjennomføringer. Det ble ikke målt forhøyde verdier.

Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Det ble registrert misfarging i takkonstruksjonen. Dette skyldes erfaringsmessig kondensering ved at varm luft fra underliggende rom stiger opp på loftet. Når varm luft treffer en kald overflate oppstår kondensering. Dette medfører til fuktighet over tid som gir grobunn for soppvekst.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Lufthing/ventilering bør forbedres. Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for stadfesting av tilstand.



Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr. (mus)



Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon ved gjennomføring til ventilator på kjøkkenet.

6.8 Renner og nedløp



Type	Metall
Takrenner, nedløp og beslag av metall. Nedløp ført videre i lukket rørsystem.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	TG-3
Det registreres nedbøy/skjevheter i takrenner. Ikke etablert takrenne ved overbygget kjellernedgang. Det ble registrert buling/skade i nedløpsrør som er et symptom på frostspreng. Tilstand på grunn av elde og kort gjenværende levetid på takrennene. Nedløpsrør er ført til lukket avløp i grunnen. Avløpssystem i grunnen er ikke kontrollert.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Takrenner og beslag skiftes normalt sammen med taktekking. Utbedring av skader må påregnes.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.9 Takkonstruksjon



Takkonstruksjon	Saltak
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Luftespalter uten fluenetting. Malte vindskier og isbord. Pulttak takkonstruksjon over inngang til kjeller.	
Inspisert fra	På tak
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-2
Det registreres mindre svai/nedbøy i takflaten ved overbygget terrasse. Svai/nedbøy i takflaten som i dette tilfellet er påregnelig, og ikke uvanlig på slike eldre konstruksjoner. Det registreres malingsavflassing på undertak. Det registreres mindre råteskader på vindskier. For videre omtale se "Loft" (konstruksjonsoppbygging)	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vindskier og undertak med behov for vedlikehold/ utbedringer.

6.10 Taktekking



Viser taktekingen.

Type tekking

Pappshingel

Inspisert fra

På tak

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?

Ja

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?

Ja

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

Ja

Oppsummering av taktekking

TG-2

Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde. Det registreres buler i papptekking.

Det er observert rustdannelse på beslag. Beslag lengst mot vest er løst og det registreres fuktskjolder i undertaket på loftet.

Taktekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er påvist avvik ved beslagsløsninger på takoverbygg til kjellernedgang. Medført råteskade på kledningen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgard 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Jevnlig kontroll av tekkingen anbefales. Kostnader for ny tekking er ikke medtatt.

Tidspunkt for utskifting av taktekking nærmer seg. Tidspunkt for utskifting av undertak nærmer seg.

Utbedring/utskifting av beslagsløsninger må påregnes.



Det er observert rustdannelse på beslag.



Det er observert rustdannelse på beslag.



Det er påvist avvik ved beslagsløsninger på takoverbygg til kjellernedgang.

6.11 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Ja
Oppsummering av utstyr på tak	TG-3
Takvinkelen er 27 grader eller mer og det vil være krav til montering av snøfangere over inngangsparti.	
Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.	
Det er krav til stige for adkomst for feier. Det er ikke etablert noen takstige.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.	
Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Kjellergulv er støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag.	

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

Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-2

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik på rommet innenfor 2 meter på mellom 10 og 20 mm.

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

Boligen er besiktiget møblert så gulv er ikke fullstendig kontrollert i forhold til planhet og helningsavvik.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.13 Ildsted/Skorstein



Viser ildsted montert i stue 1.etasje

Type pipe

Element

Er det montert ildsted?

Ja

Type ildsted

Vedovn

Vedovn montert i stue 1.etasje og i kjellerstue.

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?

Ja

Skorstein over tak er inspisert fra:

Fra taket

Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?

Ja

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

Ja

Oppsummering av ildsted/skorstein

TG-2

Det er rust i beslag rundt pipa. Beslag rundt takhatt er mangelfullt utført.

Skorstein er lavere enn 80 cm over tak.

Det registreres sprekk i pipe og rust på sotluke i kjeller. Sotluke må tømmes.

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedr. vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feiveesen.



Det registreres sprekk i pipe og rust på sotluke i kjeller. Sotluke må tømmes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.

Utbedring av pipe med beslag over tak anbefales.



Viser helseslått pipe over tak med regnskjerm.

6.14 Kjøkken



Viser kjøkkeninnredning.



Viser vann og avløpsinnstallasjoner under kum.

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
Kjøkkeninnredning med speil fronter. Laminerte benkeplater. Over og underskap. Fliser i benkerygg. Metall kum med avrenningsfelt og 1-greps blandebatteri. Avstengning for oppvaskmaskin etablert under kum. Vannstoppeventil ikke etablert (krav fra 2010). Opplegg for oppvaskmaskin og komfyr. Komfyrvakt ikke etablert (krav fra 2010). Det registreres fukt/skader på bunnplate under vask, tidligere lekkasje. Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-2
Avtrekk funksjonstestet med tilfredsstillende avtrekksfunksjon. TG2 på grunn av alder og gjenværende brukstid på vifte.	

6.15 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslyskrav (min 10 % av gulvareale) og volumkrav (min 15 m3) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor).	

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? Nei

Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? Nei

6.16 Toalettrom



Det er fuktskader pga vannsøl på plate ved servant.

Er det påvist fukt/skader på toalettet? Ja

Type ventilasjon Naturlig avtrekk

Toalettrom med vegghengt vask med 1-greps blande batteri og gulvstående toalett.

Er det skader på utstyr og innredning? Ja

Er det innebygd sisterner? Nei

Oppsummering av toalettrom

TG-2

Det er fuktskader pga vannsøl på plate ved servant. Fuktmerker rundt ventil i himling.

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Rommet mangler tilluft ved dør for optimal ventilering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Mekanisk avtrekk med tilluft ved spalte under dørblad anbefales etabler.

Plater med skader med behov for utbedringer.



Fuktmerker rundt ventil i himling.



Viser toalettrom i 1.etasje.

6.17 Trapp



Viser trapp mellom etasjer.



Viser trapp med utvendig adkomst til kjeller.

Beskrivelse

Plassbygde bratte tretrapper mellom 1.etasje/kjeller og ved kjellernedgang.

Er det manglende rekkverk?

Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm?

Ja

Er åpninger i rekkverk over 10cm?

Ja

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?

Ja

Mangler håndløper i trappeløp?

Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Ja

Oppsummering av trapp

TG-3

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Trappene fremstår underdimensjonert, er bratte og tilfredsstillende ikke dagens krav til sikkerhet.

Det mangler håndløper på veggen ved kjellernedgang.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring/oppgradering av trapper må påregnes.

Kostnader kan overstige kostnadsestimat, dette avhenger av valgt løsning.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

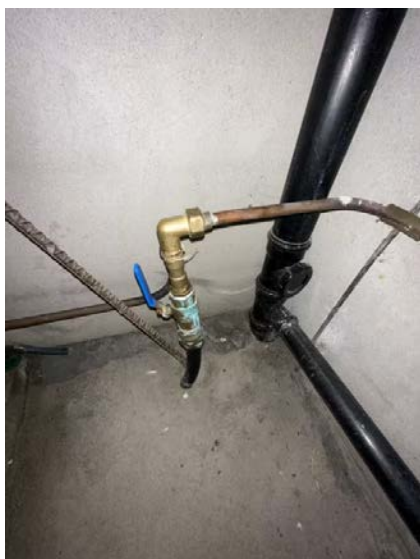
6.18 Avløpsrør



Viser avløpsrør i kjeller.

Type avløpsrør	Plast
Synlige avløpsrør av plast.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ja
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. anbefaler ytterligere undersøkelser. Stakeluke påvist i kjeller. Staking kan også utføres via andre installasjoner med avløp. Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.	

6.19 Vannledninger



Viser vanninntak og hovedstoppekran i kjeller.

Type anlegg	Kobber, Plast
Vanninntak og hovedstoppekran plassert i kjeller. Rørføringer av kobber.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Ja
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



Viser irr på rør og koblinger.

Oppsummering av vannledninger

TG-3

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

Rørstrekk som går langs yttervegg er utsatt for frost.

Det registreres vanddrypp fra flere vannrør i kjeller. Det registreres irr på rør og koblinger.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av rør og koblinger med lekkasje må påregnes.

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

Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.20 Elektrisk



Viser inntak.

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

Nei

Type sikringer

Skrusikringer

Inntak og sikringsskap plassert i kjeller.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

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, stikkontakter, og elektrisk utstyr?

Nei

Er kabler tilstrekkelig festet?

Nei

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

Ja

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?

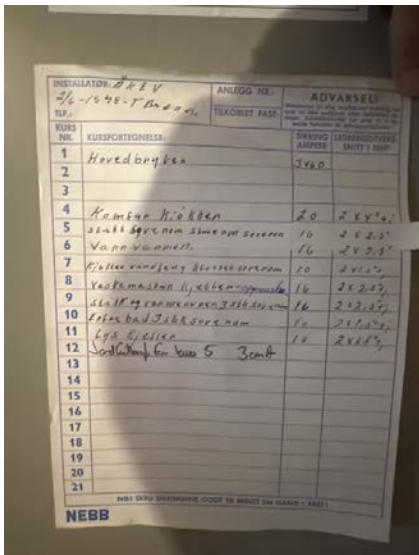
Ikke besvart

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

Ikke besvart



Viser sikringsskap plassert i kjeller.



Viser kursfortegnelse.

Oppsummering av elektrisk

TG-3

Det er ikke forelagt noen dokumentasjon på utførelsen av anlegget.

Det er hull/innføringer i inntak eller sikringsskap som ikke har nippelinnføringer eller er tettet med masse beregnet for formålet

Det elektriske anlegget er fra byggeåret, og har utlevd sin normale levetid.

Anlegget har utidsmessige løsninger, skrusikringer og ujordete stikkontakter.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler at samsvarserklæring og dokumentasjon fremskaffes. Anbefaler primært teknisk gjennomgang av el.taksmann, alternativt tilsyn av DLE. Hvis en utbedringskostnad er opplyst, så gjelder dette estimatet KUN for gjennomføringen av et tilsyn/en teknisk gjennomgang. Eventuelle utbedringer av selve el.anlegget vil komme i tillegg.

Utbedringskostnader

Under 10 000

6.21 Varmesentral



Viser innedel montert i stue.

Type anlegg Varmepumpe

Luft til luft varmepumpe. Innedel montert i stue. Produksjonsår 2014.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

Opplyst om jevnlig service på pumpe.

Når var siste service på anlegget?

Ukjent.

Finnes det oljetank på eiendommen? Ukjent

Oppsummering av varmesentral

TG-2

Det finnes ingen dokumentasjon på service av anlegget. Service på luft-til-luftvarmepumpen hvert annet til hvert tredje år.

Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.

6.22 Varmtvannsbereder



Viser bereder plassert i kjeller.

Plassering bereder

Kjeller

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2018

Størrelse

194 L

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-2

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

6.23 Ventilasjon



Plate har blitt utsatt for fuktighet ved ventil på soverom. Ingen lekkasje eller fukt ble registrert på befaringsdagen.

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Frisk tilluft blir tilført gjennom veggventiler og/eller gjennom aktiv lufting med vinduer/dører. Brukt luft suges ut mekanisk. Mekanisk vifte på bad, avtrekk ført ut mot fri. Kjøkkenventilator med mekanisk vifte, avtrekk ført ut mot fri.

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.

Opprydding av ventilasjonsrør på loftet må påregnes. Det registreres manglende feil avslutning av rør.

Det registreres fuktskjolder på himlinger rundt ventiler.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

Utbedring av rør som er feil avsluttet på loft må påregnes.



Rør fra luftehatt er ført til bøtte på loftet. Rør er avsluttet på loft og det er stor fare for kondens.



Rør er avsluttet på loft og det er stor fare for kondens. Anbefaler ytterligere undersøkelser.



Rør tilknyttet luftehatt er ikke påkoblet. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

6.24 Våtrom: Bad



Viser sluk i gulv.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei



Viser badekar og blandebatteri.



Viser baderomsinnredning.

Oppsummering av våtrom

TG-3

Overflate gulv med gulvbelegg med oppbrett. Vegger med baderomsplater. Himling med malte plater. Oppvarming med stråleovn. Mekanisk vifte, ikke etablert tilluft. Det registreres rust på skruer i sluk under badekar. Etablert baderomsinnredning og badekar.

Overflater har passert forventet levetid, det er behov for totalrenovering av våtrommet. Våtrommet står foran full oppgradering for å tåle en normal bruk etter dagens krav. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Anbefalte tiltak

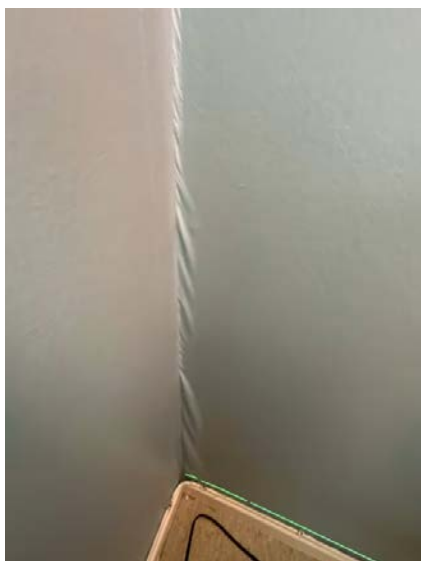
Badet må totalrenoveres. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone og sluk dokumenteres.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000



6.25 Øvrig: Innvendige overflater



Beskrivelse

EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Gulv: Overflater bestående av belegg, laminat og tregulv.

Vegg: Overflater bestående av malt strietapet, malte plater og trepanel.

Tak: Overflater bestående av malte plater og trepanel.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Det må kunne påregnes noe oppgradering/ modernisering av overflater.

Himlingsplater med skade må påregnes utbedret. Enkelte svelling på vegger med tapet og vegg bak servant på toalettrom.

Pga mye løsøre og gjenstander var ikke alle flater tilgjengelige i innredet kjellerrom.

Boligen er besiktet møblert, alle flater var ikke tilgjengelige. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

6.26 Øvrig: Radon



Ved kartsider fra NGU er det angitt at eiendommen ligger i område med moderat til lav radonaktivitet.

Beskrivelse

Ved kartsider fra NGU er det angitt at eiendommen ligger i område med moderat til lav radonaktivitet.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Det er ikke foretatt radonmålinger. Bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør gjennomføres radonmålinger. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

6.27 Øvrig: Garasje



Viser garasjeanlegg.

Beskrivelse

Frittstående garasje med støpt gulv. Vegger oppført i bindingsverk med utvendig stående panel. Uisolert. Pulttak takkonstruksjon tekket med stålplater med blandet alder. Sperretakkonstruksjon uten undertak. Montert 2 leddporter i tre. Plassbygde ytterdører til boder. Bygning med skjevheter, råte, preg av elde/slitasje og manglende vedlikehold. Påkostninger må påregnes.

Bygningen er ikke teknisk vurdert etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Det er kun en generell og forenklet beskrivelse og vurdering uten tilstandsgradsetting.



Viser dukkehus

6.28 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Elverum	
Oppdragsnr.	
1211250127	
Selger 1 navn	
Bjørn Frode Hanstad	
Gateadresse	
Valmen 160	
Poststed	Postnr
OSEN	2460
Er det dødsbo? ☐ Nei ☒ Ja	
Avdødes navn	Berit Oddveig Hanstad
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1211250127

Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1211250127

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bjørn Frode Hanstad	b0922d3f85268d63ce91d2 9515a2dba58e94cc4e	29.04.2025 06:14:27 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1211250127

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

Nabolagsprofil

Valmen 160

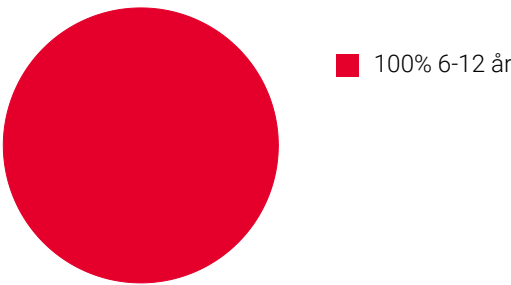
Offentlig transport

Valmsneset Linje 850	12 min	1.1 km
Rena stasjon Linje R60	23 min	28.2 km

Skoler

Åmot Montessoriskole (1-7 kl.) 40 elever, 2 klasser	23 min	28.6 km
Åmot barne- og ungdomsskole (1-10 kl.) 376 elever, 24 klasser	25 min	29.4 km
Trysil videregående skole 300 elever, 18 klasser	40 min	51.9 km
Elverum videregående skole 800 elever	48 min	60 km

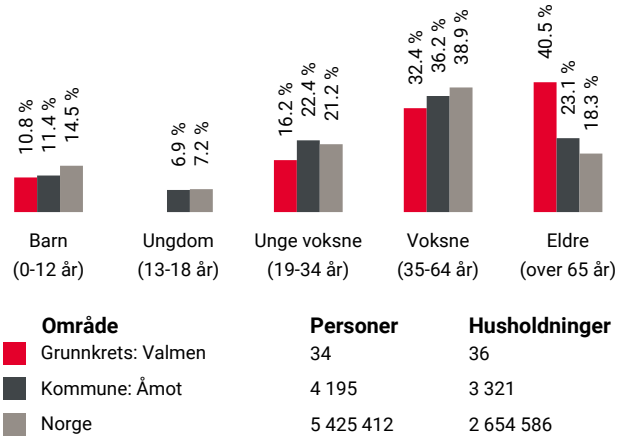
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	41%	54%
Separert	15%	9%
Enke/Enkemann	15%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

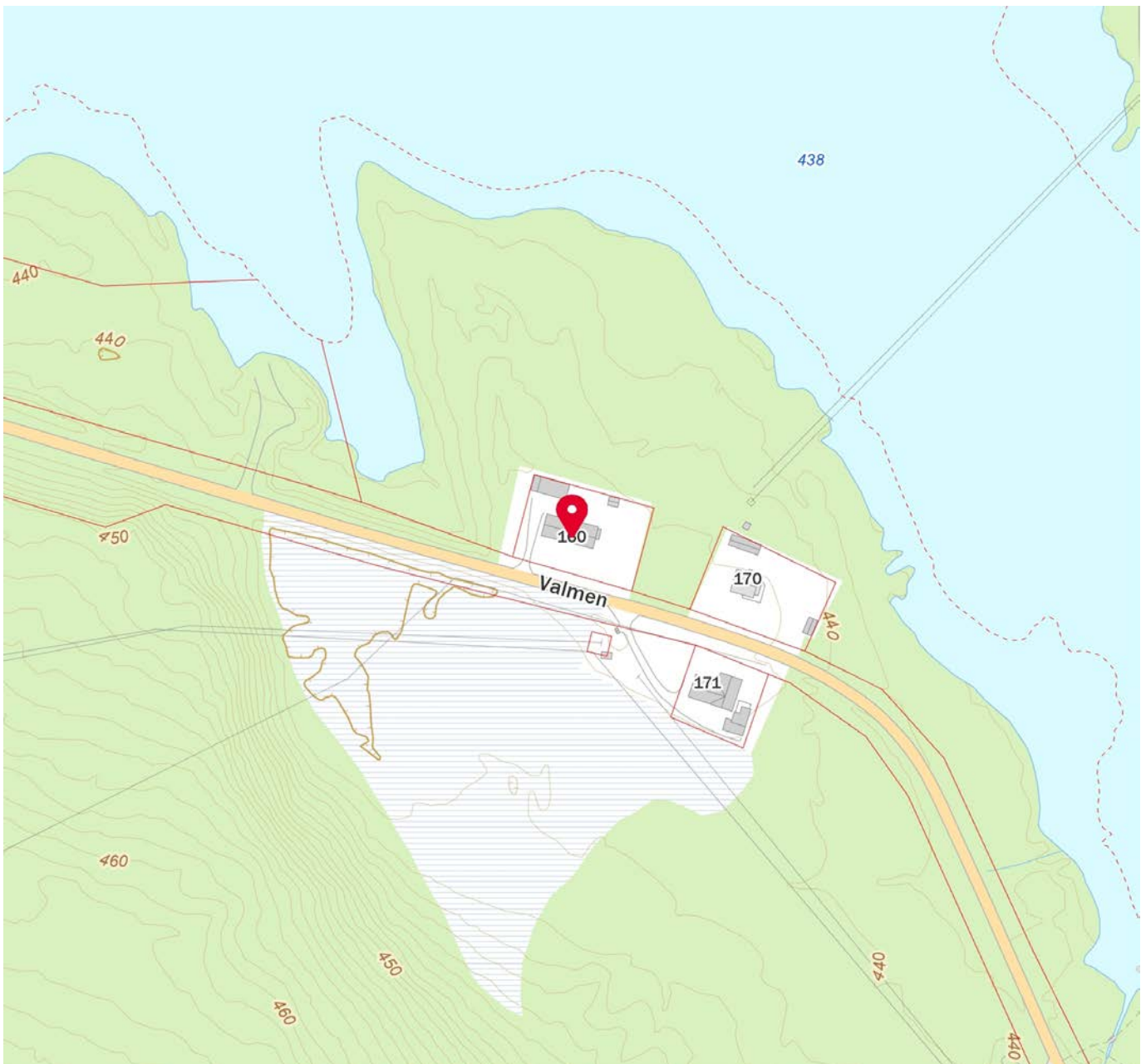
Osen barnehage (1-5 år) 5 barn	9 min	11.2 km
Vestre Trysil barnehage (2-5 år) 6 barn	17 min	22.4 km
Ottershagen gardsbarnehage (0-5 år) 31 barn	18 min	23.7 km

Dagligvare

Joker Osen Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	9 min	11.1 km
Matkroken Søre Osen/Tanken Søre Os... Post i butikk, PostNord	16 min	21.7 km

Sport

Osen ballbane Fotball	9 min	11.2 km
Osen barne og ungdomsskole Ballspill	9 min	11.2 km
Rena fysikalske institutt	23 min	
Rena Fysioterapi og Treningssenter	23 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 eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Valmen 160
2460 OSENMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Inger Anne SteneTelefon: 924 08 140
E-post: inger.anne.stene@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre