

Fjellia 156



MEGLERHuset
NYLANDER

Velkommen til Fjellia 156

Ekklusiv familiehytte med alle fasiliteter i vakre og naturskjønne omgivelser. Fantastiske utsikts- og solforhold.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	5 390 000,-
---------------	-------------

Totale omkostninger

Omkostninger*	151 970,-
Totalt inkl. omkostninger (prisantydning + omkostninger)**	5 525 920,-

Areal

Boligtype	Hytte
Eierform	Eier
Primærrom	137m ²
Bruksareal	173m ²
Antall soverom***	4
Byggeår	2017
Parkering	På egen tomt samt garasje.
Tomt	1 377 m ² eiet tomt
Energimerke	C - Gul

* Forutsetninger: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

** Hvis salg til prisantydning.

*** Det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringsstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan være i strid med byggeteknisk forskrift og/eller mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken.

Yama Meskinyar

Eiendomsmegler MNEF / Fagansvarlig /
Avdelingsleder

Mobil 40845408

E-post yama.meskinyar@nylander.no



Innhold

Nøkkelinformasjon	3
Stue	10
Kjøkken	18
Soverom	24
Bad	32
Uterom	40
Informasjon om boligen	48
Vedlegg	69
Megler	147





Fjellia 156

Eksklusiv familiehytte med alle fasiliteter i vakre og naturskjønne omgivelser. Fantastiske utsikts- og solforhold.

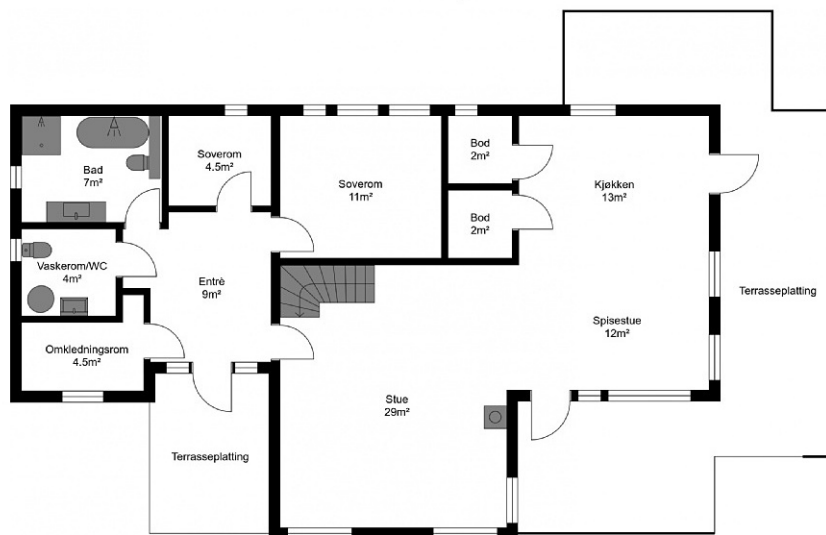
Sjelden mulighet i Røros-regionen!
Eksklusiv familiehytte over to plan med stor uteplass. Flott utsikt og usjenert pent opparbeidet tomt. I tillegg er beliggenheten fantastisk. Unik Jakt, fiske, sopp, bær og tur-terreng. Hytta ligger høyt og fritt med flott utsikt, samt oppkjørt skiløype nærområdet. Vi ankommer eiendommen via en romslig oppkjørsel med gode parkeringsmuligheter. Stor, delvis overbygd terrasse med god plass for utemøblement. Innenfor svartbeiset eksklusiv fasade, hvitmalte

vedlikeholdsfrie vinduer i aluminium og et koselig torvtak venter en romslig entré med tilknyttet omklingsrom, vaskerom med toalett, en storslått stue med flott peisovn, et pent bad, 2 boder, to soverom, flott kjøkken med romslig spisestue. I andre etasje finner vi romslig loftstue og to soverom og bod.

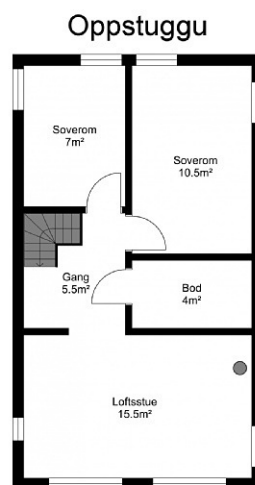
Velkommen inn!

Plantegning

1. Etasje



Plantegning





Lunt og trivelig inngangsparti.



Innbydende og pen entre.





Stue

*- Et rom for kos, selskap
og avslapning*



Dekorativ og flott peisovn.



Rommet har et sammenfallende interiør med tiliggende rom. God plass for sofaløsning med tilhørende møblement, og en dekorativ og flott peisovn.





Dekorativ og flott peisovn.



Det herlige oppholdsrommet har høytrykkslaminat fra Kronotex, panel på vegger. Panel i himling med downlights.



Stuen er strategisk plassert og utgjør et sosialt allrom med plass for store sammenkomster med venner og familie.



Utsikt stue



Loftstue



Romslig og luftig loftstue med fantastisk utsikt .



Kjøkkenen

*- Hjemmets samlingspunkt
for hverdag og fest*



Det er integrert oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.









Videre er kjøkkenet utstyrt med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Flis på vegg over benkeplate.



Flott og kjøkkeninnredning med god lagringsplass i over- og underskap.



Fra stuen kommer du til hyttas sosiale samlingspunkt og den åpne løsningen mellom spisestue, kjøkken og stue.



Den åpne løsningen mellom spisestue og kjøkkenet gjør den til hyttas sosiale samlingspunkt. Herfra er det også utgang til den herlige og delvis overbygde terrassen.



Soverom

*Stedet for rekreasjon for å møte neste dag,
og starte den på best mulig måte.*



Den innholdsrike hytta har hele 4 soverom med god plass for garderobeløsning. To av soverommene ligger i første etasje. Dette er hovedsoverommet som ligger i 1.etg



Soverom 2 har 2 sengeplasser.





Soverom 4.7 kvm



Soverom 4



To av soverommene er plassert i andre etasje tilknyttet loftstuen.



Loftstue

A photograph of a modern bathroom with light wood paneling on the walls and ceiling. A large window with a grey frame is visible on the left. A white vanity with a grey countertop is in the foreground. A black, three-dimensional geometric shape is overlaid in the center, containing the text.

Bad

*Rommet for velvære i det moderne hjem.
Første og siste stopp for dagen.*





Romslig bad med flere soner.



Videre er badet utstyrt med toalett, flott skapinnredning med servant og speil.



Badet har flotte gulvfliser med gulvvarme, flislågt dusjsone, panel på vegger, og panelt tak med downlights.





I tilknytning til entrè er det et praktisk omkledningsrom på 4,5 kvm



Praktisk vaskerom med toalett.



Uterom

*- Rom for opplevelser,
lek og glede*



Man ankommer eiendommen via en romslig gruset oppkjørsel med gode parkeringsmuligheter.



Terrasse



Her går det an å virkelig slappe av og nyte hyttelivet med flott utsikt sommer som vinter.



Romslig terrasse med god plass til både sittegrupper, grillen, bålpanna og jacuzzien.





Pent opparbeidet tomt med stor terrasse og garasje.



Fasade



Terrasse



Terrasse

Hummelfjell

Eksklusiv familiehytte med alle fasiliteter i vakre og naturskjønne omgivelser. Fantastiske utsikts- og solforhold.

Røros Alpinsenter Hummelfjell som ligger i umiddelbar nærhet har 3 heiser og 7 nedfarter, og et stort barneområde med hopp og kuler. Det er også en egen akebakke for kjelkekjøring, samt en snowboardpark med hopp og rails.

TOS Arena - Hummelfjell er et helårs ski- og skiskytteranlegg. Det består av 3,6 km asfaltert lysløype med tøff løypeprofil og skiskytterstadion med 35 skyteskiver. Ved tilstrekkelig minusgrader vil det fra midten av oktober legges kunstsno i anlegget. I tilknytning til TOS Arena er det merkede treningsløyper, milevis med skispor samt sykkelmuligheter på sti, grus og vei. I sommerhalvåret tilbys aktiviteter for de som ønsker å ta i bruk den sommerstengte alpinbakken.

Sykkellentusiaster kan boltre seg i downhill-løype i alpinanlegget som heter "Dundersalt" (Strava). Nytt til sommeren 2016 blir eget "Dirt track" for barn i barneområdet i skianlegget. Det er også en egen familievennlig sykkelløype i alpinanlegget på sommerstid. På varme sommerdager kan man avkjøle seg i en egen badedam som er etablert nederst i alpinbakken.

På og rundt Hummelfjellet er det et nydelig helårs turterreng, med bla. flere merkede turstier i en utrolig vakker natur i et lite stykke Norge. "Hummel og Mat" er ny restaurant og Gastropub med alle rettigheter som ligger nederst i alpinbakken.

Ønsker man å benytte seg av det rike kultur- og handelslivet på Røros, er det kun en 10 - 15 minutters kjøretur unna.



A dark blue, rounded rectangular graphic with a white serif font centered inside. The graphic has a slight 3D effect with a lighter blue shadow on the right side.

Informasjon om boligen

Kjøpesum og omkostninger

Prisantydning:

5 390 000,-

Prisantydning 5 390 000,-

Omkostninger

2,5% dokumentavgift 134 750,-

Tinglysing skjøte 585,-

Tinglysing pantedok. pr. stk 585,-

Omkostninger totalt 151 970,-

Totalpris inkl. omkostninger 5 525 920,-

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.



Informasjon om eiendommen

Oppdragsnummer:	13230054
Eier:	May - Liss Olsen
Matrikkel:	Gnr. 114. Bnr. 471. Os (Innlandet) kommune.
Adresse:	Fjellia 156, 2550 Os I Østerdalen
Byggeår:	2017
Tomt:	1 377 kvm eiet tomt
Eierform:	Eier
Oppdragsansvarlig:	Yama Meskinyar

Beskrivelse av boligen

Beliggenhet

Røros Alpinsenter Hummelfjell som ligger i umiddelbar nærhet har 3 heiser og 7 nedfarter, og et stort barneområde med hopp og kuler. Det er også en egen akebakke for kjelkekjøring, samt en snowboardpark med hopp og rails.

TOS Arena - Hummelfjell er et helårs ski- og skiskytteranlegg. Det består av 3,6 km asfaltert lysløype med tøff løypeprofil og skiskytterstadion med 35 skyteskiver. Ved tilstrekkelig minusgrader vil det fra midten av oktober legges kunstsno i anlegget. I tilknytning til TOS Arena er det merkede treningsløyper, milevis med skispor samt sykkelmuligheter på sti, grus og vei. I sommerhalvåret tilbys aktiviteter for de som ønsker å ta i bruk den sommerstengte alpinbakken.

Sykkelentusiaster kan boltre seg i downhill-løype i alpinanlegget som heter "Dundersalt" (Strava). Nytt til sommeren 2016 blir eget "Dirt track" for barn i barneområdet i skianlegget. Det er også en egen familievennlig sykkelløype i alpinanlegget på sommerstid. På varme sommerdager kan man avkjøle seg i en egen badedam som er etablert nederst i alpinbakken. På og rundt Hummelfjellet er det et nydelig helårs turterreng, med bla. flere merkede turstier i en utrolig vakker natur i et lite stykke Norge. "Hummel og Mat" er ny restaurant og Gastropub med alle rettigheter som ligger nederst i alpinbakken. Ønsker man å benytte seg av det rike kultur- og handelslivet på Røros, er det kun en 10 - 15 minutters kjøretur unna.

Adkomst

Se vedlagt nabolagsprofil for kart og oversikt over adkomst. Det vil bli skiltet med Nylanderskilt ved fellesvisning.

Parkering

På egen tomt samt garasje.

Hvitevarer/tilbehør

Det er integrert platetopp, stekovn, mikroovn, kjøleskap og oppvaskmaskin.

Andre utgifter

Andre utgifter knyttet til eiendommen kan være:
 - Månedlige utgifter til TV-pakke, bredbånd og telefoni
 - Månedlige utgifter til oppvarming/fjernvarme

Beskrivelse av boligen

- Strømabonnement
- Forsikring
- Brøyting

Disse kostnadene vil variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur samt andre forhold relatert til husstanden.

Velforening

Hytteeierne betaler en årsavgift til Røros Hummelfjell utvikling AS som har ansvar for all infrastruktur som vei og vann. Pr. 2021 utgjorde avgiften kr. 5 797,69, og dekker bl.a. brøyting, strøing, m.m. Avgiften indeksreguleres hvert år. Gebyret kan variere fra år til år.

Innhold

Type bolig og eierform

Fritidsbolig og Eier

Byggemåte

FRITIDSBOLIG

Fritidsbolig oppført over 2 plan på støpt plate på mark med omliggende ringmur av isolerte elementer. Veggkonstruksjonen er oppført i bindingsverk og er kledd utvendig med liggende panel. Taket har saltaksform og er teknet med torv. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Vinduene er med 3-lags isolerglass.

GARASJE

Garasje oppført i én etasje. Bygningen er oppført på støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med liggende panel. Taket har saltaksform og er teknet med torv. Vinduer er med 2-lags isolerglass.

Byggeår

2017

Innhold

FRITIDSBOLIG

Primærrom:

1. etasje: Kjøkken, spisestue, stue, entre, omkleddingsrom, 2 soverom, bad, vaskerom.

Oppstuggu: Loftstue, 2 soverom, gang.

Sekundærrom:

1. etasje: 2 boder.

Oppstuggu: Bod.

GARASJE

Sekundærrom:

1. etasje: Garasje.

TAKSTMANN KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING OG ROMBENEVNELSE:

- Rom defineres etter bruken av rommet på befaringstidspunktet.

Innhold

Arealmålingene måles etter bransjestandarden ""Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger"". Retningslinjene har NS 3940:2012 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldende byggeforskrifter. Da det ikke foreligger en spesifikk definisjon av hva som er primære rom (P-ROM) og sekundære rom (S-ROM), vil benevnelsen av enkelte rom fastsettes etter skjønn.

"Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" utgis av Informasjonsselskapet Verdi og er også tilgjengelig på www.nitotakst.no

Standard

FRITIDSBOLIG

1. ETASJE

KJØKKEN: Laminat på gulv og beiset panel på vegger. Flis på vegg over benkeplate. Malt panel i himling. Gulvvarme. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert platetopp, stekovn, mikroovn, kjøleskap og oppvaskmaskin.

SPISESTUE: Laminat på gulv og beiset panel på vegger. Malt panel i himling. Gulvvarme.

STUE: Laminat på gulv og beiset panel på vegger. Malt panel og downlights i himling. Gulvvarme, varmepumpe og peisovn. Trapp.

BOD 1: Laminat på gulv og beiset panel på vegger. Malt panel i himling.

BOD 2: Laminat på gulv og beiset panel på vegger. Malt panel i himling.

ENTRE: Flis på gulv og beiset panel på vegger. Malt panel i himling. Gulvvarme.

OMKLEDNINGSROM: Flis på gulv og beiset panel på vegger. Malt

Innhold

panel i himling. Sikringsskap.

SOVEROM 1: Laminat på gulv og beiset panel på vegger. Malt panel i himling. Panelovn.

SOVEROM 2: Laminat på gulv og beiset panel på vegger. Panel i himling.

BAD: Flis på gulv og beiset panel på vegger. I dusjsone og i nedre del av vegg ved badekar/klosett er det flis på vegger. Malt panel og downlights i himling. Utstyrt med innfellbare dusjdører, servant i innredning, badekar, veggmontert wc og mekanisk avtrekk.

VASKEROM: Flis på gulv og beiset panel på vegger. Malt panel i himling. Gulvvarme. Utstyrt med wc, stoppekran, rørfordelingskap, skyllekum, bereder, opplegg for vaskemaskin og mekanisk avtrekk.

OPPSTUGGU

LOFTSTUE: Laminat på gulv og beiset panel på vegger. Malt panel i himling. Panelovn.

BOD: Laminat på gulv og beiset panel på vegger. Malt panel i himling.

SOVEROM 1: Laminat på gulv og beiset panel på vegger. Malt panel i himling. Panelovn.

SOVEROM 2: Laminat på gulv og beiset panel på vegger. Malt panel i himling. Panelovn.

GANG: Laminat på gulv og beiset panel på vegger. Malt panel i himling. Trapp.

GARASJE

Støpt gulv og plater på vegger. Plater i himling. Leddport i metall og mekanisk portåpner.

Innhold

Areal Bruksareal (BRA): 173m². Primærrom (P-ROM): 137m².

P-rom pr. etasje

Bruksareal (BRA) 1. etasje: 103m².
Bruksareal (BRA) Oppstuggu: 45m².
Bruksareal (BRA) totalt: 148m².

Primærareal (P-ROM) 1. etasje: 97m².
Primærareal (P-ROM) Oppstuggu: 40m².
Primærareal (P-ROM) totalt: 137m².

Sekundærareal (S-ROM) 1. etasje: 6m².
Sekundærareal (S-ROM) Oppstuggu: 5m².
Sekundærareal (S-ROM) totalt: 11m².

Antall soverom 4

Takstmanns konklusjon og kommentar til areal

OPPSUMMERING TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsgrad (TG) tilsier hvilken tilstand objektet har i forhold til et definert referansenivå. For nærmere forklaring av tilstandsgrader se i tilstandsrapporten.

Her kommer en oppsummering av TG i tilstandsrapporten:

TG 0: 2
TG 1: 22
TG 2: 6
TG 3: 0
TG IU: 0

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 2:

Drenering:

Det er etablert grøntareal rundt fritidsboligen. Terrenget er flatt, og

Innhold

takvann ledes til dette. Flatt terreng rundt boligen fører til økt fuktbelastning på grunnmur. TG 2 på grunn av flatt terreng. Terreng bør ha fall ut fra bygning for god avrenning av overflatevann.

Grunnmur og fundament:

På nordvestvegg registreres det en avsprukket bit på grunnmursplate (kledning på grunnmur). Isolasjonen er blitt synlig her. TG 2 på grunn av skadet plate på grunnmurselement. Platen bør skiftes. Det bemerkes at dette ikke har betydning for grunnmurens sikkerhet, men at isolasjonen med tiden kan forvitre ved eksponering av direkte sollys. Selger opplyser at reparasjon av platen er bestilt.

Renner og nedløp:

Nedløpene ved terrasse på sørvestvegg har ikke tilfredsstillende avrenningsløsning. Vannet vil renne ut på bygningsdelene på terrassen. Det registreres utbuling som følge av frostspreng i 1 nedløp. TG 2 på grunn av utilfredsstillende avrenning fra enkelte nedløp, samt deformasjon i 1 nedløp. Nedløpene bør føres med utkast direkte til terrenget. Deformert nedløp kan vurderes skiftet.

Selger opplyser at nedløpsrør vil bli utbedret innen overtakelse av ny eier.

Trapp:

Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht. dagens forskrift (håndløper på begge sider). TG 2 på grunn av at det kun er etablert 1 håndløper. Håndløper på vegg bør etableres.

Våtrom: Bad:

Viften lager en del lyd. TG 2 på grunn av dette. Lyden i viften bør utbedres.

Våtrom: Vaskerom/WC:

Det registreres at tettesjikt er ført opp på vegg fra gulvet, men det er ikke kjent om tettesjiktet har tilfredsstillende høyde over gulvet. Dette kan ikke påvises uten demontering av lister/panel, og det kunne heller ikke påvises ved inspeksjon etter hulltaking. Det foreligger ikke bildedokumentasjon av utførelsen.

Gulvet har imidlertid jevnt, godt fall til sluk. Det registreres stedvis bom (hulrom under) i 3 gulvflis.

Innhold

TG 2 på grunn av bom i flis.

Våtrommet fungerer med påviste forhold, og det vurderes ikke behov for tiltak med tanke på bom i flis.

Takstfirma

Takst- Forum Trøndelag

Dato for takst

09-10-2023

Energimerke

Energimerke C. Oppvarmingskarakter Gul. Komplette attest følger vedlagt.

Tomt

Areal 1 377 kvm. eiet tomt. Pent opparbeidet og flat tomt med stor terrasse. Hellebelagt sti fra inngangspartiet og til den flotte terrassen og ellers mye flotte detaljer ev steinheller og natursteiner

Offentlig informasjon

Kommentar til heftelser

Kommunen har legalpant for forfalte kommunale avgifter iht. panteloven § 6-1. Pantet er begrenset oppad til 2G, (G = folketrygdens grunnbeløp).

Regulering

Eiendommen er regulert til fritidsboligformål og er regulert av planbestemmelser for Hummelfjell Hyttegrend, Felt 3.

Ferdigattest

Ferdigattest datert 22.11.2016. Ferdigattest gjelder for fritidsboligen. Det foreligger også ferdigattest for garasje.

Adgang til utleie

Fritidseiendommen kan i sin helhet leies ut til fritidsformål. Det gjøres oppmerksom på gjeldende skatteregler for utleie av fritidseiendom.

Kommunale avgifter pr. år

Kr. 8 977,- pr 2023

Kommentar til kommunale avg.

Faktureres 2 ganger pr år med forfall henholdsvis 20/3 og 20/9, eller om ønskelig månedlig.

Kommunale avgifter inkluderer avløpsgebyr, renovasjon og eiendomsskatt.

Kloakkavgift kr 1 344,-
Fastgebyr kloakk kr 1 979,-
Hytterrenovasjon kr 1 502,-
Eiendomsskatt kr 4 152,-
Totalt kr 8 977,-

Det har ikke vært gjennomført noe feiing på denne eiendommen, men

Offentlig informasjon

det var et tilsyn i april 2019. Det ble da ikke funnet noe avvik eller gitt noen anmerking. Feie- og tilsynsavgift vil komme i tillegg til ovennevnte avgifter.

Feiing og tilsyn av fritidsboliger skal skje minimum hvert 5. år. Det vil bli ført tilsyn og behovsprøvd feiing slik at frekvensen vil variere etter behovet. Feie- og tilsynsgebyr fritidsboliger pr. pipe er kr 400,-

Vannavgift til Os vassverk kommer i tillegg.

Kommentar vei, vann og avløp

Det er privat vei og vann, men offentlig avløp.

Formuesverdi

Sekundær kr. 1 000 000,-. Årstall 2012. Oppgitt formuesverdi for fritidsbolig er normal fastsatt ved prosentfaktor ved førstegangs oppføring. Prosentfaktor er i dag på 30%, og beregningsgrunnlag er enten eiendommens kostpris inkludert grunn eller eiendommens markedsverdi. Ved senere år skal formuesverdien videreføres med en eventuell fastsatt oppjustering. En fritidseiendom er typisk hytter, sommerhus og leilighetskompleks bygget utelukkende for fritidsformål.

Avtalerettslige forhold

Forbehold

Det tas forbehold om trykkfeil i salgsoppgaven. Salgsoppgaven er ufullstendig uten alle vedlegg.

Overtagelse

Etter nærmere avtale med selger. Angi ønske i budskjema.

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Selgers eventuelle mangelsansvar og kjøpers undersøkelsesplikt reguleres av bestemmelsene i avhendingsloven kapittel 3.

Dersom avtale om salg (aksept av bud) inngås i forbrukerforhold*: For å få et best mulig beslutningsgrunnlag er det viktig å lese salgsdokumentene grundig før visning, og uansett før budgivning. Salgsoppgaven inneholder sentrale opplysninger fra eiendomsmegleren, tilstandsrapport fra bygnings sakkyndig, egenerklæring fra selger og andre dokumenter med relevant innhold. Uavhengig av om det er lest eller ikke, regnes Kjøper for å kjenne til det som går tydelig fram av salgsdokumentene. I tillegg til å sette seg grundig inn i dokumentene, oppfordres interessenter til å undersøke eiendommen nøye.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-1. Videre vil eiendommen ha mangel dersom det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som har virket inn på avtalen, jf. avhendingsloven §§ 3-7 og 3-8.

Ved salg til forbrukerkjøper er det ikke anledning til å ta forbehold om at eiendommen selges «som den er» eller med lignende generelle forbehold. Forbehold om eiendommens tilstand som er spesifisert nok til å kunne innvirke på kjøpsvurderingen, anses likevel som en del av avtalen, og vil derfor ikke kunne påberopes som mangel jf. avhendingsloven § 3-9 (2) andre setning.

Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, gjelder bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-6 om generelle krav til eiendommen, arealavvik og tilbehør. Disse bestemmelsene supplerer altså det som følger av avtalen.

Avtalerettslige forhold

Boligens alder, type og synlige tilstand har betydning for hvilken kvalitet og stand som kan forventes. For eksempel kan det ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis bygget etter andre krav og med andre materialer, og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader som følge av blant annet bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette vil normalt ikke bli ansett som kjøpsrettslige mangler.

Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som en mangel noe kjøperen kjente eller måtte kjenne til da avtalen ble inngått. Dersom kjøperen før avtaleinngåelsen har undersøkt eiendommen, eller uten rimelig grunn unnlatt å følge oppfordringen om undersøkelse, kan kjøperen ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Det gjøres oppmerksom på at selv om det skulle være mangel ved eiendommen, må kjøperen selv dekke tap og kostnader opp til et beløp på 10 000 kroner (kjøpers «egenandel»/ «egenrisiko»), om ikke annet er sagt i loven.

Kjøpers egenrisiko har ikke betydning for spørsmålet om det foreligger en mangel. Beløpet kommer imidlertid til fradrag i en eventuell utmåling av prisavslag eller erstatning dersom det er en mangel ved eiendommen som selger er ansvarlig for.

* Med forbrukerforhold menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Dersom avtale om salg (aksept av bud) inngås av kjøper som ikke anses som forbruker selges eiendommen «som den er»:

Eiendommen overdras slik den fremstår ved besiktigelse. Selger fraskriver seg ansvar ut over det som følger av avhendingsloven § 3-9, dog slik at forhold dekket av avhendingslovens § 3-9, andre punktum ikke kan utgjøre en mangel. § 3-9 fravikes videre slik at forsømte opplysninger fra selgers side bare skal ansees som mangel dersom disse er vesentlige for kjøper og er dokumentert kjent av selger. Videre kan ikke kjøper gjøre gjeldende som mangel forhold etter avhendingslovens § 3-8 (1), andre setning hvor opplysningene

Avtalerettslige forhold

er gitt av andre enn selger. Avhendingslovens § 4-19, andre ledd fravikes slik at reklamasjon senest kan skje 1 år etter overtagelse av eiendommen.

Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne med fagmann før bud inngis. Se også teknisk beskrivelse av boligen, som framkommer i takst/tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Det forutsettes at skjøtet tinglyses på ny eier. Hvis kjøper ikke ønsker en hjemmeloverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i budet.

Informasjonen ovenfor om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Ved spørsmål, kontakt megler for mer informasjon.

I alle tilfeller forutsettes det, med mindre annet er avtalt, at hjemmel overføres til kjøper ved overtakelse.

Informasjon vedr. lovendring finnes også her:
<https://nylander.no/informasjon-til-vare-kunder-vdr-lovendring-2022/>

KJØPERS UNDERSØKELSESPLIKT

Kjøperen kan ikke gjøre gjeldende som en mangel noe kjøperen kjente eller måtte kjenne til da avtalen ble inngått. Kjøperen skal regnes for å kjenne til forhold som går tydelig fram av en godkjent tilstandsrapport jfr. ny forskrift, (tryggere bolighandel) eller andre salgsdokument som kjøperen er gitt anledning til å sette seg inn i.

Har kjøperen før avtalen ble inngått undersøkt eiendommen eller uten rimelig grunn latt være å følge en anmodning fra selgeren om å undersøke eiendommen, kan kjøperen heller ikke gjøre gjeldende som en mangel noe kjøperen burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dette gjelder likevel ikke dersom selgeren har vært grovt uaktsom, uærlig eller for- øvrig handlet i strid med god tro.

Kjøpers undersøkelsesplikt er utvidet i nytt lovverk av 2022. Nytt lovverk har nå reguleringer hvor kjøper er underlagt en egenandel når eiendommen har en kjøpsrettslig mangel jfr. § 3-1, fjerde ledd. Egenandelen kommer først på tale når det er påvist at eiendommen har en kjøpsrettslig mangel, (avvik fra hvordan eiendommen er

Avtalerettslige forhold

beskrevet i salgsdokumentene vurdert ut fra de konkrete forholdene i saken). Er det konstatert en kjøpsrettslig mangel som nevnt ovenfor, skal det trekkes kr 10 000,- fra utbedringskostnadene ved oppjøret.

Personvern

Ditt personvern er viktig for Meglerhuset Nylander AS og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Meglerhuset Nylander AS skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven.

Personvernerklæringen gir utfyllende opplysninger om hvilke personopplysninger som samles inn, hvordan opplysningene samles inn og hvilke rettigheter du har dersom personopplysninger om deg er registrert hos oss. Se mer på:
<https://nylander.no/personvernerklaering-for-meglerhuset-nylander-as/>

Boligkjøperforsikring

Kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring tegnes senest på kontraktsmøtet.

Hvitvasking og terrorfinansiering

Kjøper og selger er forpliktet til å bidra til at eiendomsmegler kan gjennomføre tilfredsstillende kundekontroll i henhold til hvitvaskingsregelverket og må derfor bl.a. fremlegge gyldig legitimasjon, erklæring om sivilstatus vedr. PEP, (politisk eksponert person) samt oppgi evt. egenkapitalens opphav i forbindelse med utfylling av oppgjørsskjema.

Avtalerettslige forhold

Dersom eiendomsmegler ikke får utført slik kontroll plikter eiendomsmegler å avstå fra å gjennomføre oppdraget/handelen. Eiendomsmeglingsforetaket fraskriver oss ansvar for eventuelle økonomiske krav som følge av ovennevnte forhold.

Budgivningning

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.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud inngis til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også bud forhøyer og motbud aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud med 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 informasjon 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; så som usikker finansiering, salg av nåværende bolig osv. 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.

Avtalerettslige forhold

I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er for bruker) skal ikke megleren 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 vil så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig ovenfor 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

Avtalerettslige forhold

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.

Visning

Velkommen til visning

Meld deg på visning eller kontakt eiendomsmegler for privatvisning. Visning blir ikke gjennomført uten påmeldte.

Finansiering

Vi samarbeider med Danske Bank, og de tilbyr gode betingelser til våre kunder. Kontakt din megler om dette og vi setter deg i kontakt med en dyktig finansiell rådgiver. Meglerforetaket mottar honorar ved formidling av finansielle tjenester.

Vedlegg

Vedlegg i salgsoppgave anses som en del av salgsoppgaven og må leses i sammenheng med den informasjon som framgår av denne.

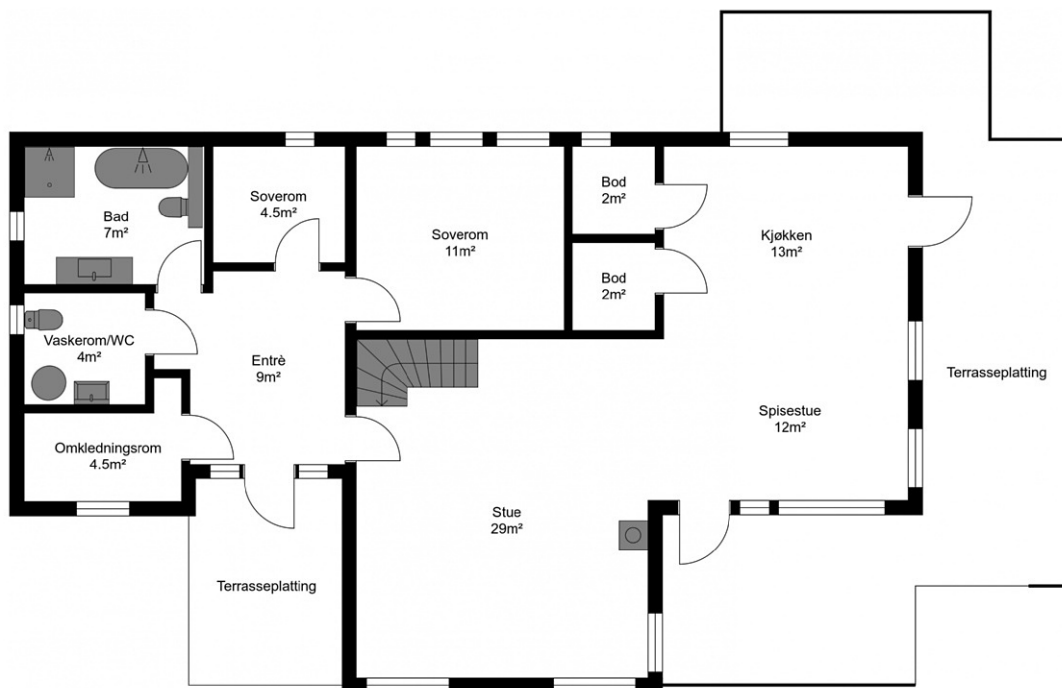
- Tilstandsrapport med arealberegning
- Selgers egenerklæring
- Energiattest
- Planskisser
- Målebrev/skylddeling
- Regulering og situasjonskart
- Byggetegninger
- Midlertidig brukstillatelse/ferdig attest

A dark blue, rounded rectangular shape with clipped corners, centered on a light blue background. The word "Vedlegg" is written in white text in the center of the shape.

Vedlegg

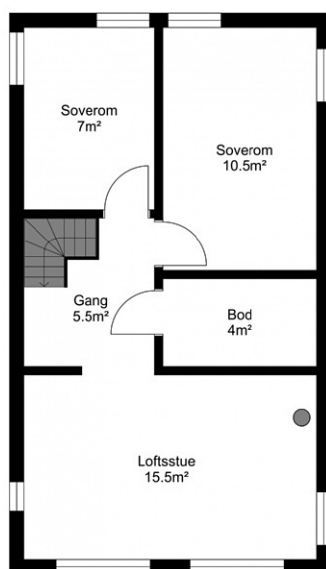
2550 Os - Fjellia 156

1. Etasje



2550 Os - Fjellia 156

Oppstuggu



Fjellia 156

2550 OS I ØSTERDALEN

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig
Byggeår: 2017
Areal (BRA): 148 m²

Samlet vurdering



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 omfang, 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.

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

Takstrapporten

Kunden/revirenten 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/10537>

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 rapportensammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Det er etablert grøntareal rundt fritidsboligen. Terrenget er flatt, og takvann ledes til dette.

Flatt terreng rundt boligen fører til økt fuktbelastning på grunnmur.
TG 2 på grunn av flatt terreng.

Terreng bør ha fall ut fra bygning for god avrenning av overflatevann.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

På nordvestvegg registreres det en avsprukket bit på grunnmursplate (kledning på grunnmur). Isolasjonen er blitt synlig her.

TG 2 på grunn av skadet plate på grunnmurelement.

Platen bør skiftes. Det bemerkes at dette ikke har betydning for grunnmurens sikkerhet, men at isolasjonen med tiden kan forvitne ved eksponering av direkte sollys. Selger opplyser at reparasjon av platen er bestilt.

Renner og nedløp

Oppsummering

Nedløpene ved terrasse på sørvestvegg har ikke tilfredsstillende avrenningsløsning. Vannet vil renne ut på bygningsdelene på terrassen. Det registreres utbuling som følge av frostspreng i 1 nedløp.
TG 2 på grunn av utilfredsstillende avrenning fra enkelte nedløp, samt deformasjon i 1 nedløp.

Nedløpene bør føres med utkast direkte til terrenget. Deformert nedløp kan vurderes skiftet. Selger opplyser at nedløpsrør vil bli utbedret innen overtakelse av ny eier.

Trapp

Oppsummering

Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht. dagens forskrift (håndløper på begge sider).
TG 2 på grunn av at det kun er etablert 1 håndløper.

Håndløper på vegg bør etableres.

Våtrom: Bad

Oppsummering av ventilasjon

Viften lager en del lyd. TG 2 på grunn av dette.

Lyden i viften bør utbedres.

Våtrom: Vaskerom/WC

Oppsummering av overflater

Det registreres at tettesjikt er ført opp på vegg fra gulvet, men det er ikke kjent om tettesjiktet har tilfredsstillende høyde over gulvet. Dette kan ikke påvises uten demontering av lister/panel, og det kunne heller ikke påvises ved inspeksjon etter hulltaking. Det foreligger ikke bildedokumentasjon av utførelsen. Gulvet har imidlertid jevnt, godt fall til sluk. Det registreres stedvis bom (hulrom under) i 3 gulvflis. TG 2 på grunn av bom i flis.

Våtrommet fungerer med påviste forhold, og det vurderes ikke behov for tiltak med tanke på bom i flis.

Lovlighet

Vær oppmerksom på!

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er avvik på byggetegning/fasade på yttervegg på baksiden. Ytterveggen er tegnet med "sprang", men bygningen er ikke oppført i henhold til dette. Enkelte dører/vindu er ikke plassert som på byggemeldte tegninger, og dette fraviker fra godkjente fasadetegninger.

Tegning vedlagt i kommunalpakke viser ikke navn på rom, og bruken av rommene er derfor ikke vurdert med tanke på lovlighet opp mot dagens bruk. Det er ingen tegning av loftet.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Det minste soverommet i 1. etasje har for lite dagslysinnslipp. Krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
9.10.2023

Rapportdato
24.11.2023

Hjemmelshavere

Navn: May-Liss Olsen

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Snorre Kolstad Telefon: 48033863
Firma: Takst-Forum Trøndelag AS Epost: sk@tft.no
Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal



Om bygningssakkyndig:

Uavhengig takstingeniør

Egne premisser:

Kontrollen på bad og yttervegger er begrenset til synlige overflater/tettesjikt uten demontering.

Informasjon om boligen

Adresse: Fjellia 156, 2550 Os i østerdalen
Kommunenr: 3430 Gårdsnr: 114 Bruksnr: 471 Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:
Byggeår: 2017 - Ferdigattest datert 2017
Boligtype: Fritidsbolig

Generell beskrivelse av boligen:

Fritidsbolig oppført over 2 plan på støpt plate på mark med omliggende ringmur av isolerte elementer. Veggkonstruksjonen er oppført i bindingsverk og er kledd utvendig med liggende panel. Taket har saltaksform og er tekket med torv. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Vinduene er med 3-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2018	Det ble oppført terrasser.	Nei
2018	Det ble montert varmpumpe. Opplyst utført av Røros Varme AS.	Nei

Bilde av boligen



5. Arealinformasjon

Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Fritidsbolig, 1. etasje	103	97	6	Spisestue, kjøkken, stue, entrè, omkleddingsrom, 2 soverom, bad, vaskerom.	2 bodar.
Fritidsbolig, oppstuggu	45	40	5	Loftstue, 2 soverom, gang.	Bod.
Totalt	148	137	11		

Øvrige arealer

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

Kommentar til arealberegning

Rom defineres etter bruken av rommet på befaringstidspunktet.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

TG-2

Type grunnmur? Støpt plate på mark

Bygningen er oppført på støpt plate på mark med omliggende ringmur.

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

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

Oppsummering av drenering

Det er etablert grøntareal rundt fritidsboligen. Terreng er flatt, og takvann ledes til dette.

Flatt terreng rundt boligen fører til økt fuktbelastning på grunnmur.
TG 2 på grunn av flatt terreng.

Terreng bør ha fall ut fra bygning for god avrenning av overflatevann.

6.2 Grunnmur og fundament

TG-2

Type Fundament/Grunnmur Plate på mark, Ringmur

Støpt plate på mark med omliggende isolerte ringmurselementer fylt med betong.

Type byggegrunn Byggegrunn av løsmasse

Ifølge NGUs løsmassekart er det morenegrunn i området. Byggegrunn er utover dette ikke kjent.

Er det påvist sprekker/riss eller skader? Nei

Oppsummering av grunnmur og fundament

På nordvestvegg registreres det en avsprukket bit på grunnmursplate (kledning på grunnmur). Isolasjonen er blitt synlig her.
TG 2 på grunn av skadet plate på grunnmurselement.

Platen bør skiftes. Det bemerkes at dette ikke har betydning for grunnmurens sikkerhet, men at isolasjonen med tiden kan forvitne ved eksponering av direkte sollys. Selger opplyser at reparasjon av platen er bestilt.

6.3 Balkong, terrasse, platting

TG-1

Type	Platting, Terrasse
Terrasseplattinger oppført i impregneret trevirke direkte på terreng. Den ene terrasseplattingen har rekkverk med stående bord.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Terrasseplattingerne ble oppført i 2018.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei

6.4 Vinduer og dører

TG-1

Beskrivelse	
Malte vinduer med 3-lags glass. Utvendig har karm aluminium og er vedlikeholdsfrie. Malte terrassedører med 3-lags glass. Utvendig har karm aluminium og er vedlikeholdsfrie. Hovedinngangsdør i malt utførelse. Malte fyllingsdører innvendig.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karm, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

6.5 Yttervegger

TG-1

Type fasade	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei

Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ikke kontrollerbart
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	
<p>Kontroll av lufting er ikke mulig pga. at avstand mellom kledning og beslag er for liten, og det foreligger ingen bilder av utførelsen.</p> <p>TG 1 er satt med bakgrunn i det som er synlig ved inspeksjonen uten demontering, og det er ikke tegn på svikt.</p>	

6.6 Loft (konstruksjonsoppbygging): Innvendig takkonstruksjon

TG-1

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Innvendig takkonstruksjon er en innkledd sperrekonstruksjon med saltaksform.	
Er loftet innredet etter byggeår?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

6.7 Renner og nedløp

TG-2

Type	Metall
Renner og nedløp er utført i lakkert metall.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja

Oppsummering av renner og nedløp

Nedløpene ved terrasse på sørvestvegg har ikke tilfredsstillende avrenningsløsning. Vannet vil renne ut på bygningsdelene på terrassen. Det registreres utbuling som følge av frostspreng i 1 nedløp.

TG 2 på grunn av utilfredsstillende avrenning fra enkelte nedløp, samt deformasjon i 1 nedløp.

Nedløpene bør føres med utkast direkte til terrenget. Deformert nedløp kan vurderes skiftet. Selger opplyser at nedløpsrør vil bli utbedret innen overtakelse av ny eier.

6.8 Takkonstruksjon

TG-1

Takkonstruksjon	Saltak
Det registreres luftespalter i gesims.	
Inspisert fra	På tak
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei

6.9 Takteking

TG-1

Type teking	Torv
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

6.10 Etasjeskille og gulv på grunn

TG-1

Type	Støpt gulv på grunn, Trebjelkelag
Plate på mark (støpt betong mot grunn). Etasjeskiller er av trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

1. etasje:

Det ble målt med laser i stue og entrè uten å påvise vesentlig avvik.

Loft:

Det ble målt med laser i loftsstue og 1 soverom uten å påvise vesentlig avvik.

6.11 Ildsted/Skorstein

TG-1

Type pipe	Stål
Stålpipa. Pipa er innledd med lakkert metallbeslag over tak.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis
Det er etablert lukket peis på stue i 1. etasje.	
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra taket
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei

6.12 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Innredning med benkeplate av kompositt og profilerte fronter. I benkeplaten er det en nedfelt oppvaskkum i stål.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Det er mekanisk avtrekksvifte over stekesonen.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

6.13 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
<p>Det er avvik på byggetegning/fasade på yttervegg på baksiden. Ytterveggen er tegnet med "sprang", men bygningen er ikke oppført i henhold til dette.</p> <p>Enkelte dører/vindu er ikke plassert som på byggemeldte tegninger, og dette fraviker fra godkjente fasadetegninger.</p> <p>Tegning vedlagt i kommunalpakke viser ikke navn på rom, og bruken av rommene er derfor ikke vurdert med tanke på lovlighet opp mot dagens bruk. Det er ingen tegning av loftet.</p>	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdiggattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Ferdiggattest for er datert 30.08.2017 og inbefatter også garasjen.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
Det minste soverommet i 1. etasje har for lite dagslysinnslipp. Krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Det er oppmonstert røykvarsling. 6 kg pulverapparat er etablert.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.14 Trapp

TG-2

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en åpen tretrapp i malt utførelse. Håndløper er montert på 1 side. Rekkverk har stående spiler.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei

Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	
Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht. dagens forskrift (håndløper på begge sider). TG 2 på grunn av at det kun er etablert 1 håndløper. Håndløper på vegg bør etableres.	

6.15 Avløpsrør

TG-1

Type avløpsrør	Plast
Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk. Det er offentlig avløp.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

6.16 Vannledninger

TG-1

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Stoppekran og rørfordelingskap er etablert i vaskerom. Det er privat vann.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

6.17 Elektrisk

TG-1

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Omkledningsrom	
Type anlegg	Skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
2020/2021: Installasjon i garasje. Stikk for garasjeport og innvendig på vegg. Stikkontakt utendørs. 2 stk utelamper. Utført av Nord-Østerdal Elektroservice AS. Samsvarserklæring er datert 20-01-2021. 2022: Feil med 3 stk. downlights. Byttet downlights på bad. Reklamasjon. Utført av Nord-Østerdal Elektroservice AS. Samsvarserklæring er datert 26-08-2022.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
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 det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

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

Anlegget ble montert av Nord-Østerdal Elektroservice AS. Samsvarserklæring for installasjon av anlegget er fremlagt, og er datert 16-06-2017.

6.18 Varmesentral

TG-1

Type anlegg	Varmepumpe
Det er montert varmpumpe på stue i 1. etasje.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Varmepumpen ble montert i 2018.	
Når var siste service på anlegget?	
Det ble utført service av Reros Varme AS i oktober 2023.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei

6.19 Varmtvannsbereder

TG-1

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2017	
Størrelse	
200 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

6.20 Ventilasjon

TG-1

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilasjon med ventiler på yttervegg.	

6.21 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og panel på vegger. I dusjsone og i nedre del av vegg ved badekar/klosett er det flis på vegger. I himling er det malt panel.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-1
Det er godt fall til sluk.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Membran er ført under klemring.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Det er påvist bruk av membranplater bak panel/flis (ved hulltaking).	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servant i innredning, innfellbare dusjdører, badekar og veggmontert wc.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Det er etablert spalte i fuge mot gulv i nedre del av innkassing av sistene, for drenering av eventuelt lekkasjevann.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Viften lager en del lyd. TG 2 på grunn av dette.	
Lyden i viften bør utbedres.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
---	----

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende vaskerom (panelvegg, men utenfor fare for fuktsøl). Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	
Dokumentasjon	
Fremlagt dokumentasjon	Ja
Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter.	

6.22 Våtrom: Vaskerom/WC

Overflate

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

Oppsummering av overflater	TG-2
<p>Det registreres at tettesjikt er ført opp på vegg fra gulvet, men det er ikke kjent om tettesjiktet har tilfredsstillende høyde over gulvet. Dette kan ikke påvises uten demontering av lister/panel, og det kunne heller ikke påvises ved inspeksjon etter hulltaking. Det foreligger ikke bildedokumentasjon av utførelsen. Gulvet har imidlertid jevnt, godt fall til sluk. Det registreres stedvis bom (hulrom under) i 3 gulvflis.</p> <p>TG 2 på grunn av bom i flis.</p> <p>Våtrommet fungerer med påviste forhold, og det vurderes ikke behov for tiltak med tanke på bom i flis.</p>	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Membran er ført under klemring.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
<p>TG 1 er satt med forbehold om riktig utførelse av tettesjikt bak panel. Det bemerkes at kontrollen er begrenset til det som er synlig uten demontering.</p>	

Sanitærutstyr

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

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Fuktmåling

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

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter.	

6.23 Øvrig: Garasje

Beskrivelse
Garasje oppført i én etasje. Bygningen er oppført på støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med liggende panel. Taket har saltaksform og er tekket med torv. Vinduer er med 2-lags isolerglass.

6.24 Kryp kjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.25 Støttemur

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.26 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.27 Utstyr på tak

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.28 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Vannbåren varme

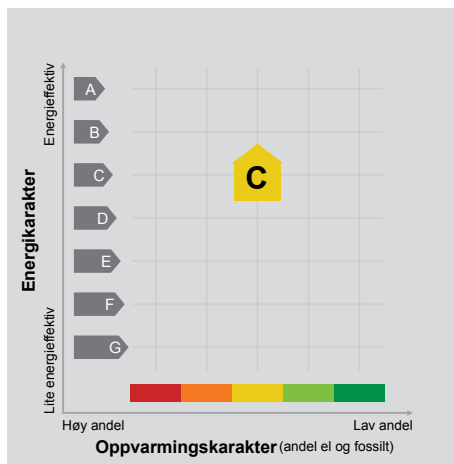
Tilgjengelighet

Ikke relevant

ENERGIATTEST



Adresse	Fjellia 156
Postnummer	2550
Sted	OS I ØSTERDALEN
Kommunenavn	Os
Gårdsnummer	114
Bruksnummer	471
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	300605789
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	9ddc0bb1-0fe3-4d2b-a8ea-1a3141405519
Dato	11.10.2023
Innmeldt av	SNORRE KOLSTAD



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

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

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

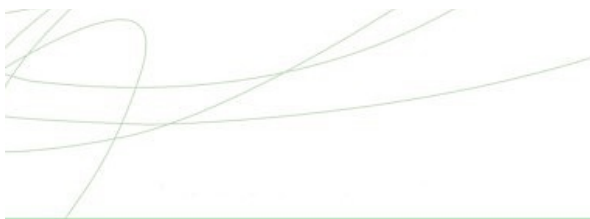
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

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

Målt energibruk 12 020 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

10 430 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	1 200 liter ved



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

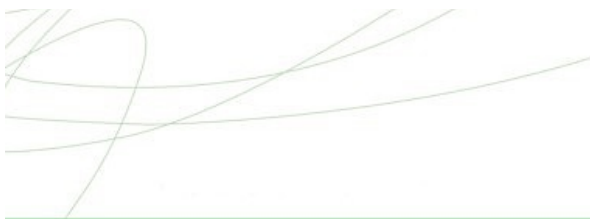
- Spar strøm på kjøkkenet
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

- Montere urbryter på motorvarmer
- Slå av lyset og bruk sparepærer

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

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Fritidsbolig
Byggeår 2017
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 148
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmepumpe
Ved
Ventilasjon Periodisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Fjellia 156
 Postnummer: 2550
 Sted: OS I ØSTERDALEN
 Kommune: Os
 Bolignummer: H0101
 Dato: 11.10.2023 12:59:50
 Energimerkenummer: 9ddc0bb1-0fe3-4d2b-a8ea-1a3141405519

Kommunennummer: 3430
 Gårdsnummer: 114
 Bruksnummer: 471
 Seksjonsnummer: 0
 Festenummer: 0
 Bygningsnummer: 300605789

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

Tiltak 12: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 13: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak utendørs**Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer**

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	13230054		
Adresse	Fjellia 156		
Postnummer	2550	Poststed	OS I ØSTERDALEN
Er det dødsbo?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
Salg ved fullmakt?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
Har du kjennskap til eiendommen?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
Når kjøpte du boligen?	2017	Hvor lenge har du bodd i boligen?	5år5mnd
Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	Storebrand	Polise/avtalenr.	7733165
Selger1fornavn	May-Liss	Selger1etternavn	Olsen

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja, kun av faglært Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja, kun av faglært Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja, kun av faglært Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

Nei Ja, kun av faglært Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

Nei Ja

Kommentar

20. Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei Ja

Kommentar

24. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

25. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei Ja

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei Ja

Tilleggskommentar

Boligselgerforsikring

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en 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. 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 forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

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

Jeg er orientert om mitt 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 forsikringselskapet må egenerklæringskjemaet 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

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

- Ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

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

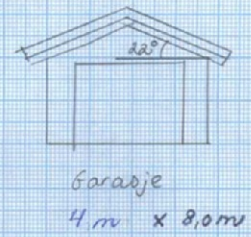
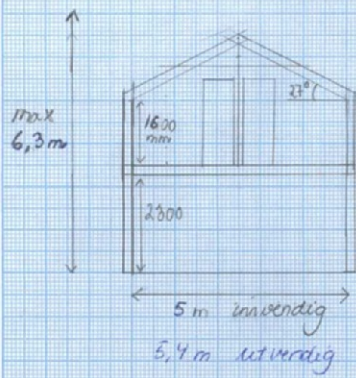
Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

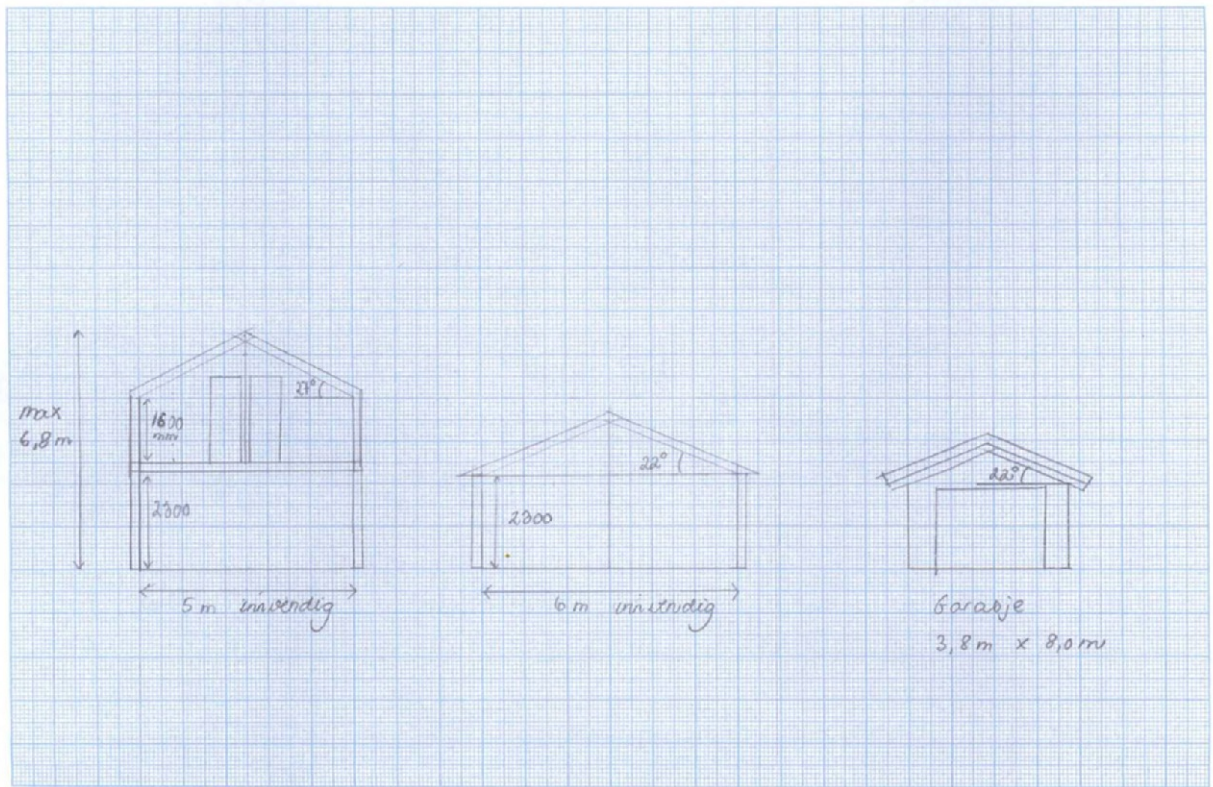
Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

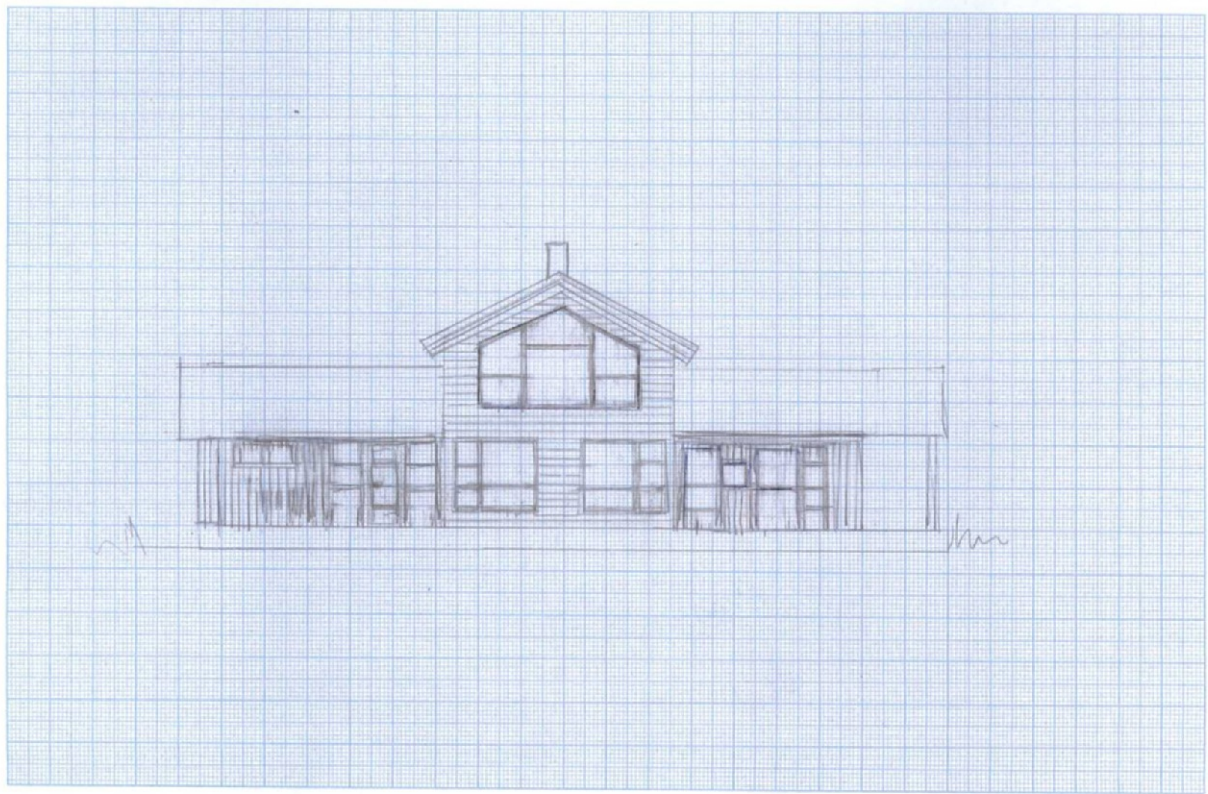
Olsen, May-Liss

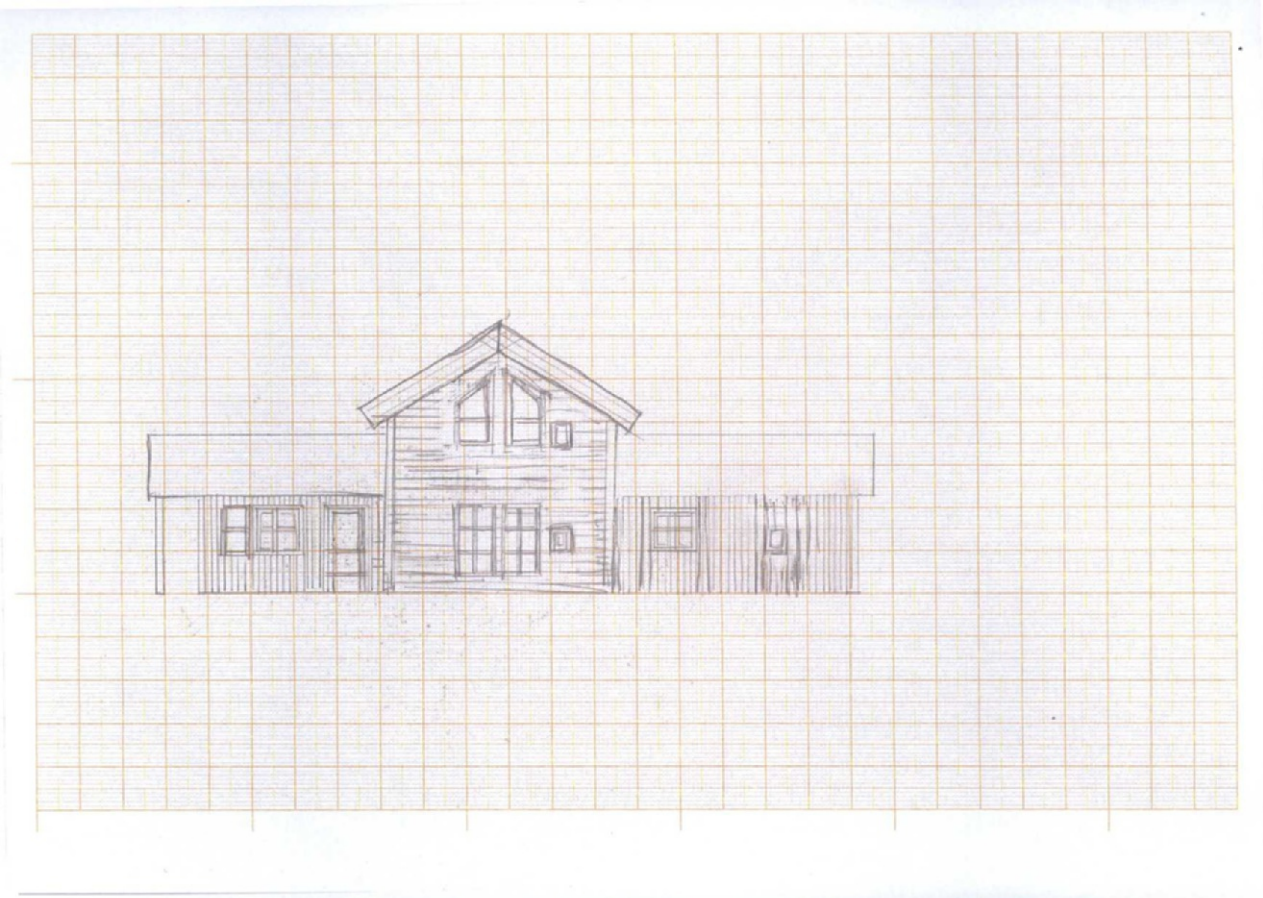
Signert av

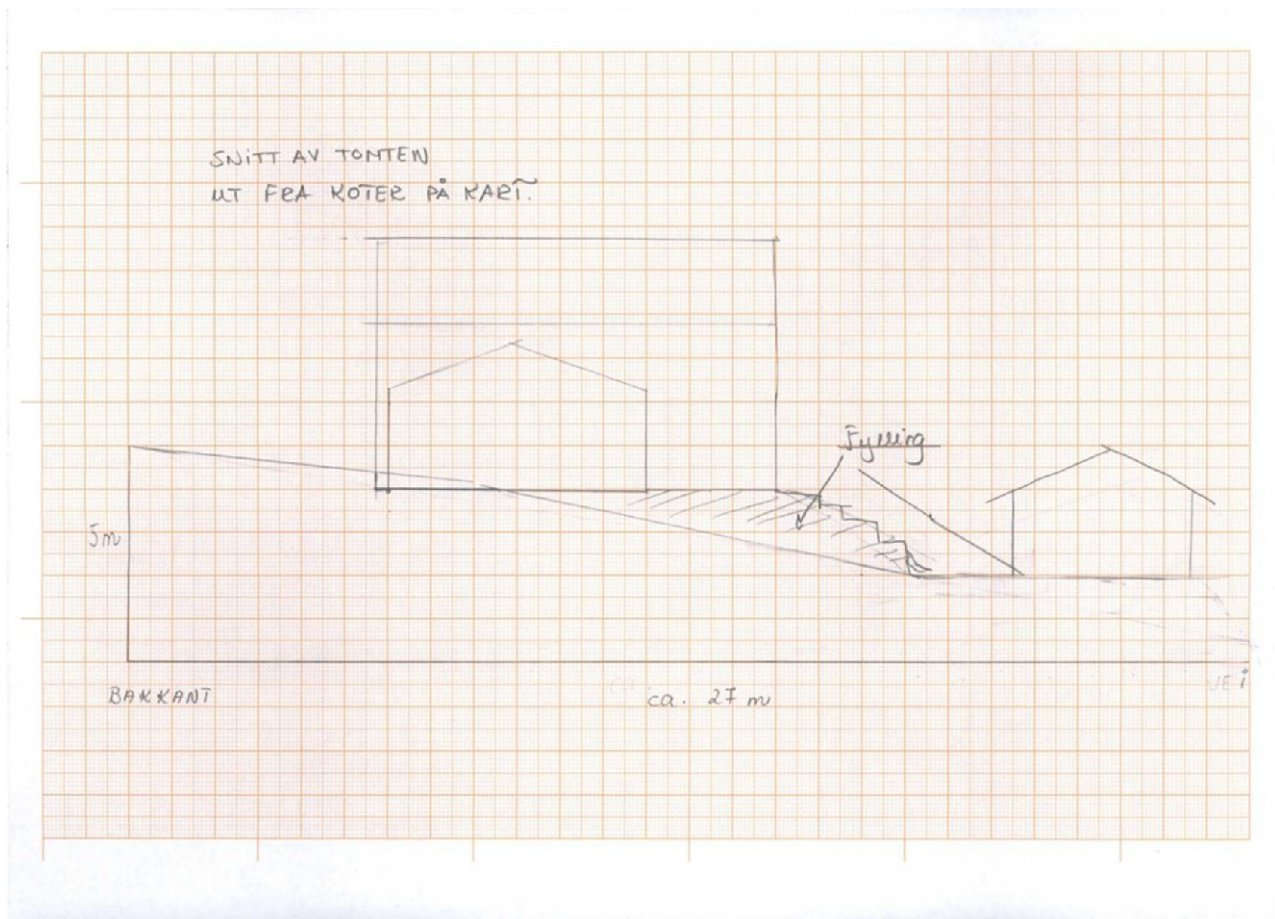














OS KOMMUNE
Teknisk / Plan
Teknisk

Vår saksbehandler:
 Ole Erik Feragen, tlf. 988 51 165

Vår dato
 30.08.2017

Vår referanse
 16/805-12 GID 114/471

Deres dato
 30.08.2017

Deres referanse

May-Liss Olsen
 Finstadveien 170

8340 STAMSUND

Dato: 30.08.2017

FERDIGATTEST

Igangsettingstillatelse er gitt 22.11.2016.

Gjelder: Søknad om ferdigattest for fritidsbolig.
Byggested: Fjellia 156, 2550 Os i Østerdalen.
Bygningsnr.: 300605789

Søknad om ferdigattest er mottatt .

Saken er behandlet som delegert saksnr 156/17

Saksopplysninger:

Det søkes om ferdigattest for fritidsbolig.

De underrettes herved om at det er fattet følgende vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10 gis det ferdigattest for fritidsbolig.

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

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. §20-1). Bruksending krever særlig tillatelse (jf. pbl. §20-1).

Merknader:

Kommunen har forutsatt at nødvendig sluttokumentasjon for arbeidene som er utført foreligger, jfr. plan- og bygningsloven § 21-10.

Kommunen kan ved tilsyn kreve å få se samsvarserklæringer og andre dokumenter som viser at plan- og bygningslovgivningens regler er oppfylt, jfr. byggesaksforskriften § 5-5. En eventuell klage på vedtaket må begrunnes skriftlig, og sendes Os kommune innen 3 uker etter at dette brevet er mottatt. Hvis klagen ikke tas til følge, så oversendes klagesaken til fylkesmannen for avgjørelse, jfr. forvaltningsloven § 28.

Med hilsen

ARNE STRYPET
 Avdelingsingeniør

Adresse	E-postadresse:	Telefon	Telefax	Bankgiro	Foretaksregisteret
Rytroa 14 2550 OS i Ø o	postmottak@os.kommune.n	62 47 03 00	62 47 03 40	1885 06 50809	NO 943 464 723 MVA

Os Kommune

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke håndskrevet signatur

Vedtaket kan påklages innen 3 uker fra den dag vedtaket ble gjort kjent for deg/dere ved mottak av denne henvendelsen. Eventuell klage sendes skriftlig til Os kommune, Ryttrøa 14, 2550 Os i Østerdalen, inneholdende klagebegrunnelse og/eller andre opplysninger som kan ha betydning for endret saksutfall.

Kopi:
Tiltakshaver
Eiendomsskattekontoret



Matrikkelrapport

MAT0011

Matrikelbrev

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune: 3430 - OS
Gårdsnummer: 114
Bruksnummer: 471

Utskriftsdato/klokkeslett: 02.10.2023 kl. 12:19
Produsert av: Hege Narbuvoll - 3430 Os
Attestert av: Os kommune

Orientering om matrikelbrev

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn:
Etableringsdato: 22.07.2013
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 114 / 471	1 377,7 m2	

Eierforhold**Tinglyste eierforhold**

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		260860	OLSEN MAY-LISS		Fjellia 156 2550 OS I ØSTERDALEN	1 / 1

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6928900	614360		1 377,7 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Nettadresse (URL)	Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring			01.01.2020				Tinglyst		01.01.2020	smatmynd		01.01.2020
Omnummerering							Omnummerert til:	3430 - 114/471				
							Omnummerert fra:	0441 - 114/471				

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing		Matrikkelføring	
			Endret dato		Signatur	Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	10.07.2013	Tinglyst		26.07.2013	simper	10.07.2013
Kart- og delingsforretning	Adm 166/13	Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring	
		Avgiver	0441 - 114/343		-1 377,7	
		Mottaker	0441 - 114/471		1 377,7	
		Berørt	0441 - 114/366		0	
		Berørt	0441 - 114/374		0	
		Berørt	0441 - 114/379		0	
		Berørt	0441 - 114/387		0	
		Berørt	0441 - 114/393		0	
		Berørt	0441 - 114/407		0	
		Berørt	0441 - 114/413		0	
		Berørt	0441 - 114/416		0	
		Berørt	0441 - 114/417		0	
		Berørt	0441 - 114/431		0	
		Berørt	0441 - 114/432		0	
		Berørt	0441 - 114/448		0	
		Berørt	0441 - 114/451		0	
		Berørt	0441 - 114/458		0	
		Berørt	0441 - 114/459		0	
		Berørt	0441 - 114/463		0	
		Berørt	0441 - 114/466		0	
		Berørt	0441 - 114/467		0	
		Berørt	0441 - 114/469		0	

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

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

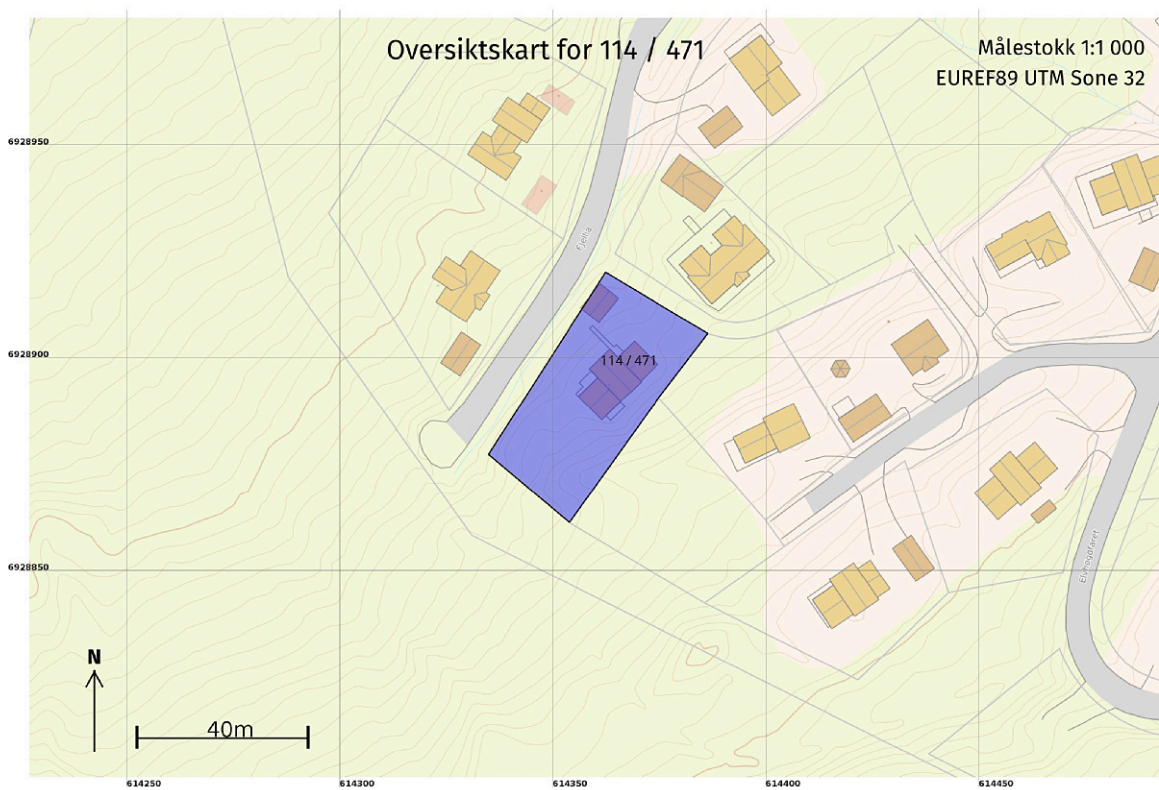
Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing		Matrikkelføring	
			Endret dato		Signatur	Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	10.07.2013	Tinglyst		26.07.2013	simper	10.07.2013
Oppmålingsforretning	Adm 166/13	Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring	
		Avgiver	0441 - 114/343		-1 197,2	
		Mottaker	0441 - 114/472		1 197,2	
		Berørt	0441 - 114/366		0	
		Berørt	0441 - 114/374		0	
		Berørt	0441 - 114/379		0	
		Berørt	0441 - 114/387		0	
		Berørt	0441 - 114/393		0	
		Berørt	0441 - 114/407		0	
		Berørt	0441 - 114/413		0	
		Berørt	0441 - 114/416		0	
		Berørt	0441 - 114/417		0	
		Berørt	0441 - 114/431		0	
		Berørt	0441 - 114/432		0	
		Berørt	0441 - 114/448		0	
		Berørt	0441 - 114/451		0	
		Berørt	0441 - 114/458		0	
		Berørt	0441 - 114/459		0	
		Berørt	0441 - 114/463		0	
		Berørt	0441 - 114/466		0	
		Berørt	0441 - 114/467		0	
		Berørt	0441 - 114/469		0	
		Berørt	0441 - 114/471		0	

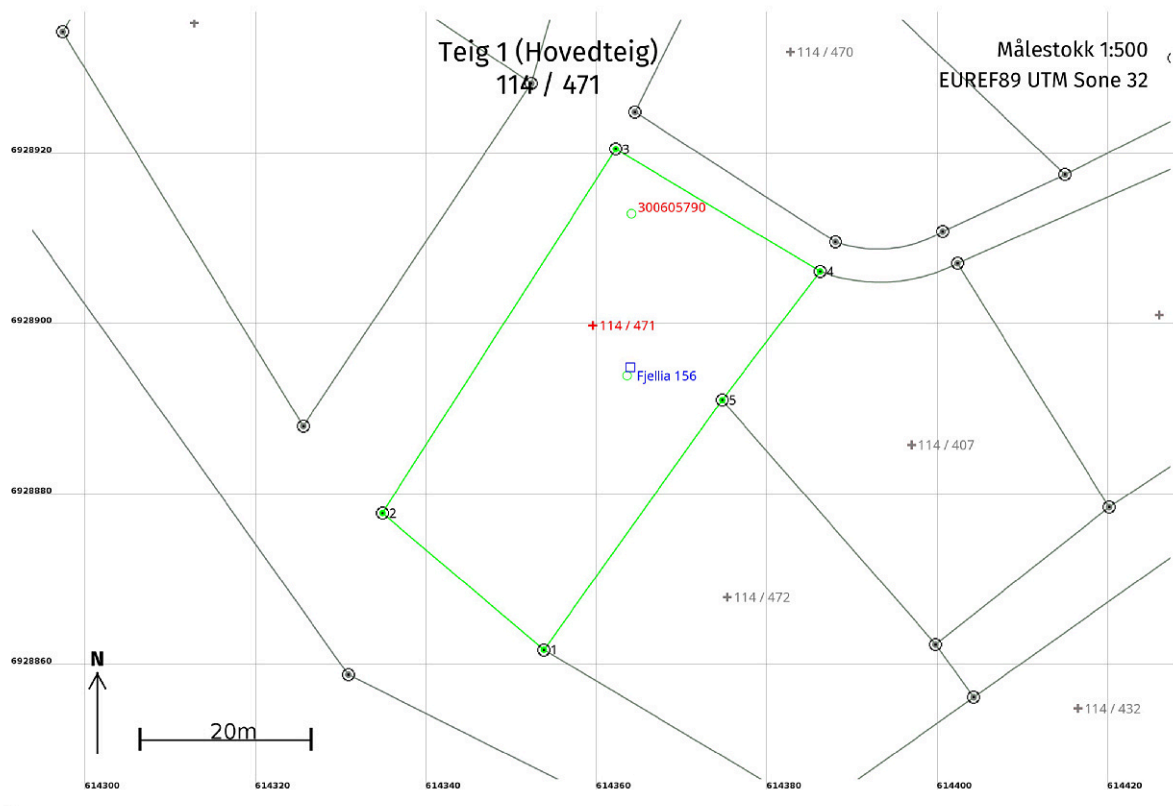
Adresser						
Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Fjellia	8038	156		Grunnkrets: 0108 Bakos Stemmekrets: 1 Os Kirkesokn: 03050401 Os Postnr.område: 2550 OS I ØSTERDALEN Tettsted:	Nei
			EUREF89 UTM Sone 32 6928895	614364		

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten							
Bygningsnr:	300 605 789	Bebygd areal:	125	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	30.10.2016
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6928894 Øst: 614364	Bruksareal annet:	104	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	22.11.2016
Bygningsendringstype:	Enebolig	Bruksareal totalt:	104	Avløp:	Offentlig kloakk	Tatt i bruk:	
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningsstatus:	Ferdigattest	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	30.08.2017
Energikilder:		Bruttoareal totalt:	0				
Oppvarming:		Alternativt areal:	0				
		Alternativt areal 2:	0				

Etasjer									
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	1	0	104	104	0	0	0	0	0
Bruksenheter									
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet	
8038 Fjellia 156	H0101	Bolig	104	5	Kjøkken	1	1	114/471	
Kontaktpersoner									
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse					
Tiltakshaver	260860	OLSEN MAY-LISS		Fjellia 156 2550 OS I ØSTERDALEN					

Byggningsnr:	300 605 790	Bebyggd areal:	35	Ant. boliger:	0	Datoer			
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	30.10.2016		
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	30	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	22.11.2016		
	Nord: 6928913 Øst: 614364	Bruksareal totalt:	30	Avløp:		Tatt i bruk:			
Bygningssendingskode:		Bruttoareal bolig:	0	Hår heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:			
Bygningstype:	Garasjeuth.anneks til fritidb	Bruttoareal annet:		Bruttoareal totalt:	0	Ferdigattest:	30.08.2017		
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Alternativt areal:	0	Alternativt areal 2:	0				
Bygningsstatus:	Ferdigattest								
Energikilder:									
Oppvarming:									
Etasjer									
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	30	30	0	0	0	0	0
Bruksenheter									
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet	
8038 Fjellia 156		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	114/471	
Kontaktpersoner									
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse					
Tiltakshaver	260860	OLSEN MAY-LISS		Fjellia 156 2550 OS I ØSTERDALEN					





Areal og koordinater

Areal: 1377,7

Arealmerknad:

Representasjonspunkt:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6928900

Øst: 614360

Grensepunkt / Grenselinje**Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6928862,09	614353,77	Jord 24,81	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
2	6928878,13	614334,84	Jord 50,74	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
3	6928920,86	614362,20	Jord 27,93	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
4	6928906,49	614386,15	Jord 18,96	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
5	6928891,40	614374,67	Jord 36,00	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	

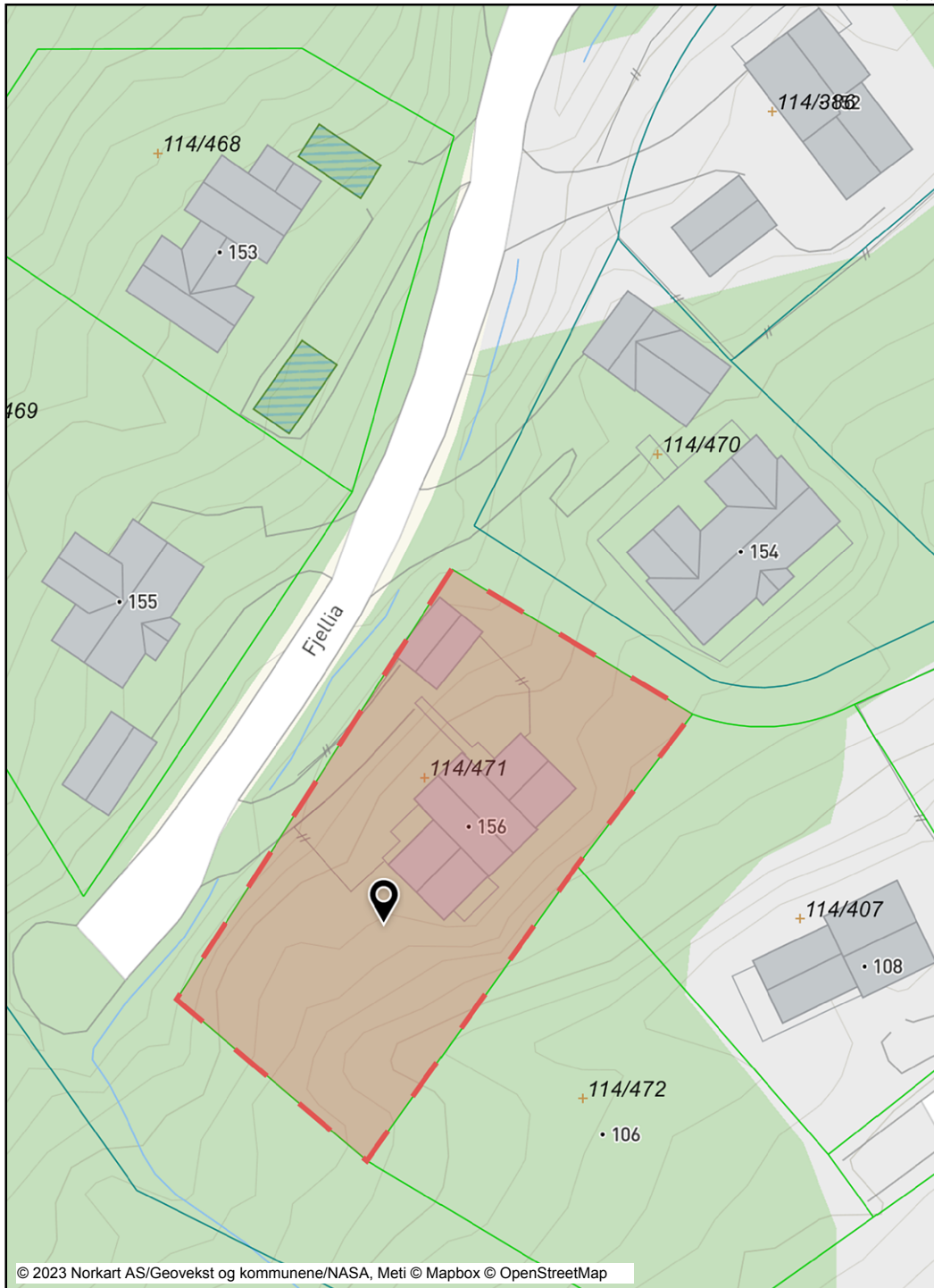


114/471




Dato: 02.10.2023

Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 32N



Tegnforklaring

<i>Matrikkelkart</i>	
	Grunneiendom
	Grense ≤ 10 cm
	Grense ≤ 30 cm

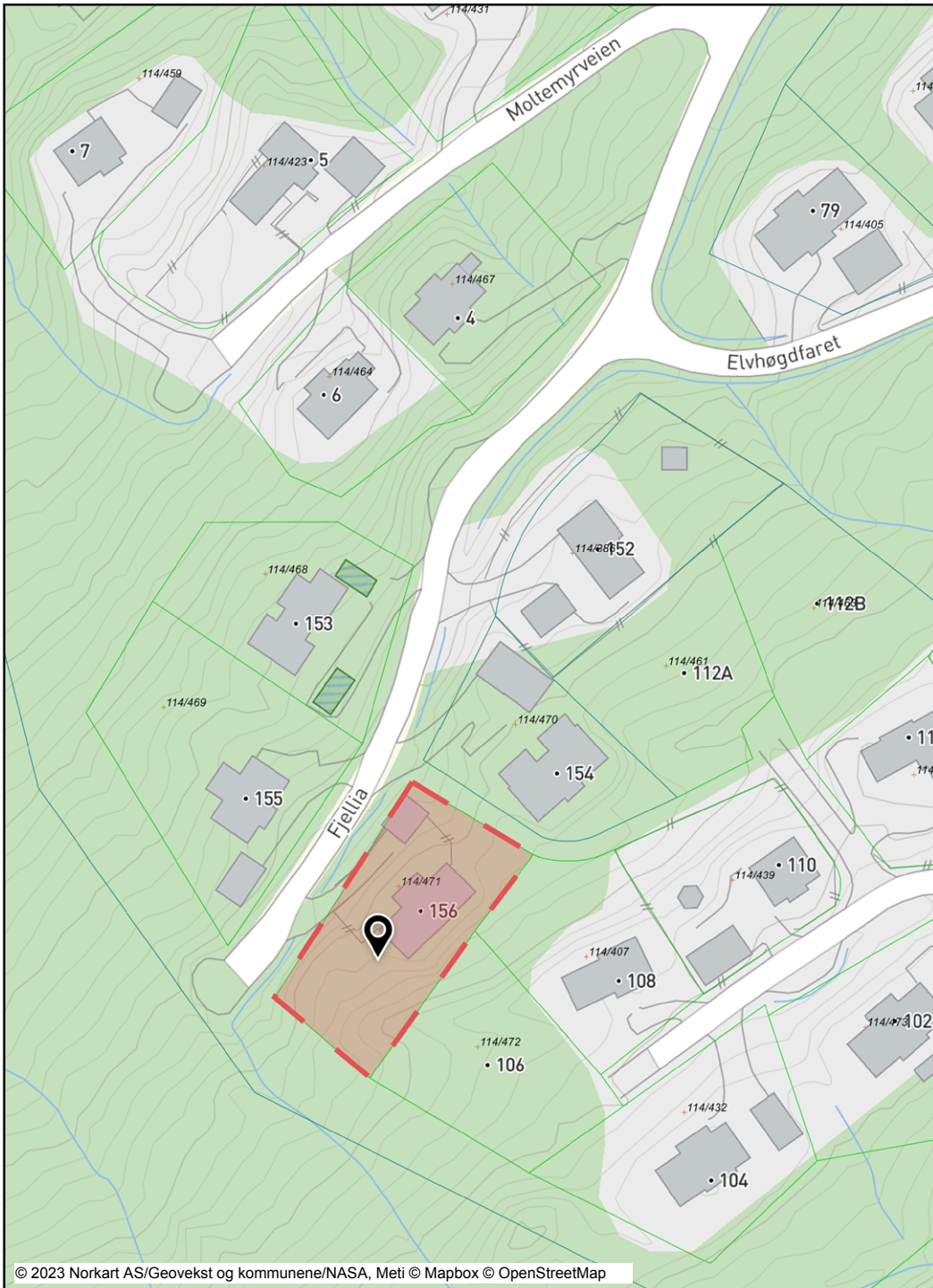


114/471





Dato: 02.10.2023

Målestokk: 1:1000

Koordinatsystem: UTM 32N



Tegnforklaring

<i>Matrikkelkart</i>	
	Grunneiendom
	Grense ≤ 10 cm
	Grense ≤ 30 cm
	Grense < 200 cm

PLANBESTEMMELSER
for
”HUMMELFJELL HYTTEGREND FELT 3”
I OS KOMMUNE

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

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

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

Området i denne plan reguleres til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg (PBL§12-5,nr.1

- Fritidsbebyggelse – frittliggende
- Skiløype

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

- Kjøreveg
- Parkering

Landbruk- natur og friluftsområde

- Friluftsmål

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

1.1 Fritidsbebyggelse – frittliggende

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

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

1.2 Skiløype.

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

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

2.1 Kjøreveg

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

2.2 Parkering

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

3. LANDBRUK- NATUR OG FRILUFTSOMRÅDE

3.1 Friluftsmål

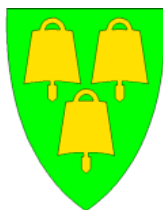
- a. Områdets egenart skal i størst mulig grad opprettholdes. Mindre tiltak som stier, rasteplasser og lignende som fremmer friluftslivet kan gjennomføres. Ordinær landbruksdrift (hogst og beiting) skal kunne foregå.
- b. Drift av skog skal utføres med hensyn til områdets egenart og i tråd med lov om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

PLANBESTEMMELSER

FOR

KOMMUNEDELPLAN

HUMMELFJELL



Os Kommune

April 2011



Solvang og Fredheim AS
rådgivende ingeniører

KOMMUNEDELPLAN FOR HUMMELFJELL

Planbestemmelser og retningslinjer

Planen er vedtatt av Os kommunestyre 26.5.2011

Generelt

Kommunedelplan Hummelfjell består av følgende dokument:

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

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

Plankart og bestemmelser

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

Retningslinjer

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

1. Felles retningslinjer

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

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

2. Bebyggelse og anlegg

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

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

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

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

2.1. Fritidsbebyggelse

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

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

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

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

- 2.1.2. *Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal det gjøres en konkret vurdering av hva som kan tillates på den enkelte tomt og i det enkelte område mht. størrelse og utforming av bygninger*
- 2.1.3. *Bebyggelsen skal tilpasse seg terrenget og naturpreget i området, og gis en enkel, helhetlig og god utforming. Høyde på bebyggelsen skal tilpasses terrenget. Større terrenginngrep eller planeringsarbeid tillates ikke. Maks fyllings/skjæringshøyde settes til 2,5 m. Skråningsutslag for veger skal vises på reguleringsplan og for bygninger på situasjonsplan eller terrengsnitt.*
- 2.1.4. **Felt F1 og F3.** *Tillatt bebygd areal (BYA) pr tomt settes til 20% av tomtestørrelsen, maks tillat samlet bebygd areal er 300 m². Dersom flere tilliggende tomter legges til grunn for beregningen av tillatt byggeareal, skal tomtene fysisk sammenføres.*
- 2.1.5. *For Felt F1 og F3 tillates det oppført uthus/anneks/garasje med maksimal størrelse på BYA=75 m² som skal være inkludert i maks bebygd areal pr tomt. Plassering av uthus/anneks/garasje skal vises på situasjonsplan*
- 2.1.6. **Felt F2:** *Maks tillatt bebygd areal per tomt settes til BYA=180 m². Hovedhytta skal ikke overstige BYA=120 m². Det tas spesielt hensyn til områdets egnethet ved utarbeidelse av bestemmelser for reguleringsplan.*

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

2.2. Offentlig eller privat tjenesteyting

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

- 2.2.1. For oppføring eller endring av bygg og anlegg med bruksareal over 300 m², skal det utarbeides situasjonsplan som viser byggets plassering og tomtens utforming.

2.3. Råstoffutvinning

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

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

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

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

2.4. Næringsvirksomhet

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

- 2.4.1. *I områdene merket N i kartet tillates oppføring av næringsbygg som har direkte funksjonell tilknytning til alpínsenteret og reiselivsnæringen, som for eksempel overnattingsanlegg, forretningsbygg, bevertning, servicebygg.*
- 2.4.2. *Ved etablering av ny industri- og lagerbebyggelse på eiendommer som grenser til hovedveg eller boligområde – enten direkte eller med veg imellom – skal det opprettes/bevares et sammenhengende vegetasjonsbelte på minst 10 meter som avskjerming.*
- 2.4.3. *I reguleringsplan skal det gjøres rede for utbyggingstakt og rekkefølge for feltvis utbygging i hvert enkelt område. Det kan ikke planlegges med høyere arealutnyttelse enn det som fremgår av benevnelser i kartet, jf § 11-9 nr 5.*
- 2.4.4. *Ved utarbeiding av reguleringsplan for nye næringsareal der formålet er overnatting i mindre enheter, skal bestemmelsene for fritidsboliger benyttes. For oppføring av bygg og anlegg med bruksareal over 300 m², skal det utarbeides situasjonsplan som viser byggets plassering og tomtens utforming.*
- 2.4.5. *Det skal tas særlig hensyn til parkeringsbehov for næringsvirksomhet, og for overnattingsbedrifter skal det beregnes 0,5 biloppstillingsplass per overnattingsseeng. Det kan tillates bruk av parkeringsareal som vist i kommunedelplanen for å møte krav til parkeringsareal.*
- 2.4.6. *Det tillates ikke seksjonering av næringsareal uten at dette er vist i vedtatt reguleringsplan.*

2.5. Fritids- og turistformål

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

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

- 2.5.2. *Ved utarbeiding av reguleringsplan for nye områder der formålet er overnatting i mindre enheter, skal bestemmelsene for fritidsboliger benyttes. For oppføring av bygg og anlegg med bruksareal over 300 m², skal det utarbeides situasjonsplan som viser byggets plassering og tomtens utforming.*
- 2.5.3. *Det skal tas særlig hensyn til parkeringsbehov. For overnattingsbedrifter skal det beregnes 0,5 biloppstillingsplass per overnattings seng. Det kan tillates bruk av parkeringsareal som vist i kommunedelplanen for å møte krav til parkeringsareal.*
- 2.5.4. *Det tillates ikke seksjonering av fritids- og turistformål uten at dette er vist i vedtatt reguleringsplan.*
- 2.5.5. *Spikertelt kan oppføres i samråd med brannvesenet.*

2.6. Idrettsanlegg

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

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

2.7. Andre tekniske anlegg - vannmagasin.

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

3. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Det er avsatt areal til parkering mellom skitrekk og skistadion.

- 3.0.1. *Det skal utarbeides reguleringsplan for utbygging og oppføring av bygg og anlegg. Utover nødvendige bygg og anlegg tjenelig for arealformålet, tillates ikke bygging på arealet.*
- 3.0.2. *Dersom parkeringsarealet skal inngå som parkering for annen næring i området som er omfattet av krav til parkeringsareal, skal leie av parkeringsareal sikres ved tinglyst avtale eller lignende.*

4. Grønnstruktur

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

4.1. Grønnstruktur

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

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

Hogst er ikke tillatt.

4.2. Naturområder

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

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

4.3. Turdrag

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

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

5. Landbruks-, natur og friluftsmål samt reindrift

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

- 5.1.1. I landbruks-, natur- og friluftsområder er det kun tillatt å oppføre bebyggelse tilknyttet stedbunden næring. Arbeid og tiltak som nevnt i Pbl §§ 30-4, 20-1, samt fradeling til slike formål, er forbudt.*
- 5.1.2. Det er forbudt med bygging av nye boliger, hytter eller næringsvirksomhet nærmere vassdrag enn 100 meter fra strandlinja dersom det ikke er bestemt annet i godkjent reguleringsplan. Forbudet gjelder også tiltak som utfylling, masseuttak, vegbygging.*
- 5.1.3. I området mellom område avsatt til masseuttak og turdrag på Halvmilenget tillates ikke bygging av anlegg, dyrking, vegbygging eller andre tiltak som beslaglegger grusressursen i området.*
- 5.1.4. Dersom beitedyr skaper problemer for bruken av området som turist- og skiarena, kan det settes opp sperregjerde som holder beitedyr ute.*

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag

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

7. Samferdselsanlegg

I planen er det tegnet inn følgende viktige kommunikasjonsårer:

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

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

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

8. Soner med særlige hensyn

8.1. Sikringssoner

Område for grunnvannsforsyning (H-120)

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

8.2. Støysoner

Andre støysoner (H-290)

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

8.3. Faresoner

Høyspenningsanlegg (H-370)

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

8.4. Sone med angitte særlige hensyn

8.4.1. *Hensyn landbruk (H-510)*

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

8.4.2. *Hensyn friluftsliv (H-530)*

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

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

8.4.3. Bevaring kulturmiljø (H-570)

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

8.5. Båndleggingssone

Båndlegging etter lov om kulturminner

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

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

9. Rettsvirkning, forhold til eksisterende planer

Kommunedelplanens rettsvirkning gjelder hele planområdet som vist i plankartet.

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

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

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

Fjellia 156

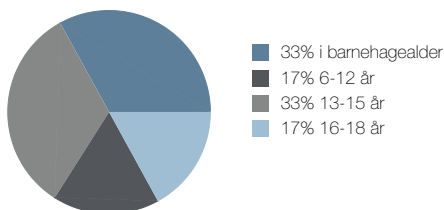
Offentlig transport

🚉 Os stasjon	8 min 🚶
Linje 182, 896, 897	4.2 km
🚏 Os stasjon	8 min 🚶
Buss, tog	4.2 km
🚉 Os stasjon	8 min 🚶
Linje R60	4.2 km
✈️ Røros lufthavn	24 min 🚶

Skoler

Os skole (1-10 kl.)	8 min 🚶
120 elever, 12 klasser	4.4 km
Nord-Østerdal videregående skole	44 min 🚶
540 elever	45.8 km

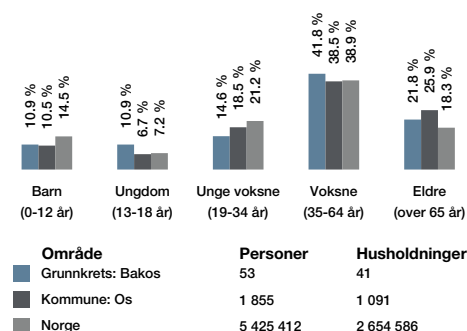
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	19%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	23%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

Os barnehage (1-5 år)	8 min 🚶
55 barn	4.6 km
Dalsbygda barnehage (1-5 år)	16 min 🚶
12 barn	12 km
Galåen naturbarnehage (0-5 år)	16 min 🚶
20 barn	13.3 km

Dagligvare

Spar Os	8 min 🚶
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	4.5 km
Joker Dalsbygda	16 min 🚶
Post i butikk	12.5 km

Sport

⚽ Sundmoen stadion	8 min 🚶
Ballspill, fotball, friidrett	4.5 km
⚽ Os skole	8 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill	4.4 km
🏊 Røros Gym	19 min 🚶
🏊 Aktiviteten Treningssenter	19 min 🚶











Fjellia 156

Høyde over havet

780 m







Offentlig transport

 Røros lufthavn	24 min 
 Os stasjon Buss, tog	8 min  4.4 km
 Os stasjon Linje R60	8 min  4.2 km
 Os stasjon Linje 182, 896, 897	8 min  4.2 km
 Os skole Linje 182, 896, 897	8 min  4.5 km

Avstand til byer

Røros	20 min 
Trondheim	2 t 35 min 

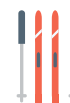
Ladepunkt for el-bil

 NØK - Trollkroa, Os i Østerdalen	8 min 
 Extra Røros	18 min 

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 1.4 km



Alpin









- Røros Alpinsenter Hummelfjell
- Avstand til nærmeste bakke: 700 m
- Skitrek i anlegget: 4



Aktiviteter

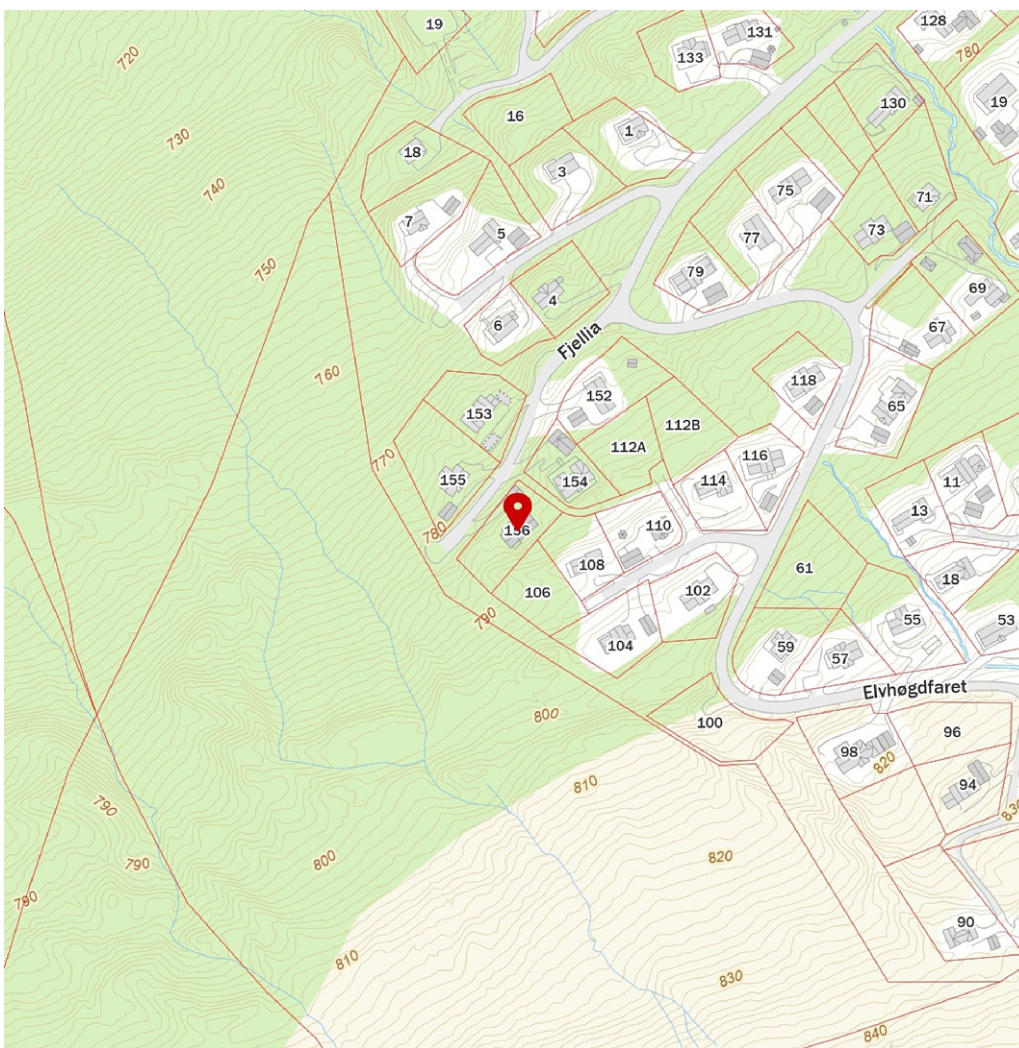
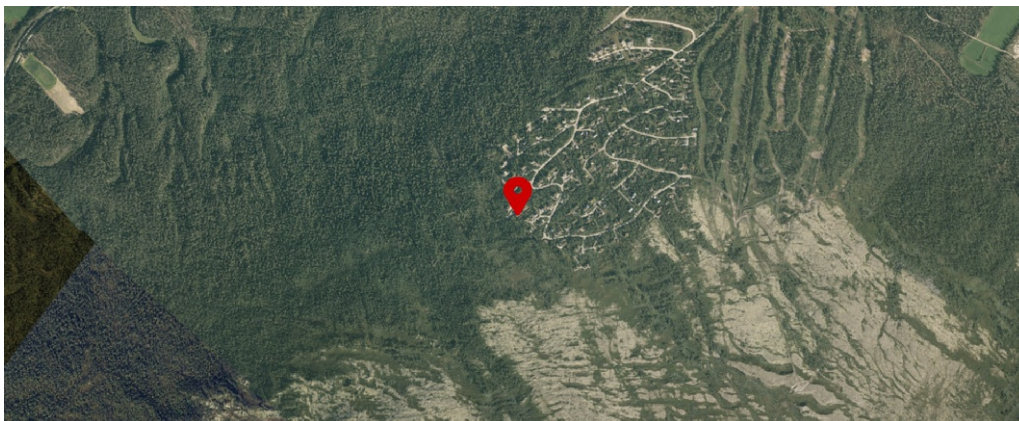
Os turridding	9 min 
Stall Ardenner	17 min 
Bowling 1 Røros	19 min 
Stall Røros	20 min 
Røros Golfklubb	24 min 
Røros Husky Adventures - Hundekjøring	28 min 
Aasgårdvollen	30 min 

Sport

 Sundmoen stadion Ballspill, fotball, friidrett	8 min  4.5 km
 Storegga idrettspark Ballspill	8 min  4.4 km
 Røros Gym	19 min 
 Aktiviteten Treningssenter	19 min 

Dagligvare

Spar Os	8 min 
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	4.5 km
Joker Dalsbygda	16 min 
Post i butikk	12.5 km



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Meglerhuset Nylander AS avd. Røros kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 5 900

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 8 700

Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt: Kr 13 250

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverktjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 400/3 850 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

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

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



Rett skal være rett. For alle.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud inngis til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også bud forhøyelser og motbud aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud med 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 informasjon 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; så som usikker finansiering, salg av nåværende bolig osv. 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 for bruker) skal ikke megleren 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 vil så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig ovenfor 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.

BUDSKJEMA

UNDERTEGNEDE GIR HERVED BINDEnde BUD PÅ EIENDOMMEN

Adresse: Fjellia 156, 2550 Os i Østerdalen**Matrikkel:** Gnr. 114. Bnr. 471. Os (Innlandet) kommune.

Stort kr: _____

Beløp med bokstaver: _____

+ omkostninger og ev. andel fellesgjeld iht. salgsoppgave

AKSEPTFRIST

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____

Meglerforetaket kan ikke -verken til selger eller markedet- formidle bud som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, jmf. forskrift til lov om eiendomsmegling § 6-3. Kontakt evt. meglerforetaket for å få informasjon om budfristen.

EVENTUELLE FORBEHOLD _____

(f.eks. finansiering, salg av egen bolig etc.)

ØNSKET OVERTAKELSESDATO _____**FINANSIERINGSPLAN:**

Låneinstitusjon: _____ kr. _____

Referanse og tlf.nr. _____ kr. _____

Egenkapital: _____ kr. _____

Total: _____ kr. _____

Jeg ønsker: uforbindtlig prisvurdering av egen bolig uforpliktende finansieringstilbud å tegne HELP boligkjøperforsikring

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgave med tilhørende vedlegg samt å ha besiktet eiendommen. Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som av salgsoppgaven. Personvern: Se www.nylander.no for vår personvernerklæring. Offentliggjøring av bud: Iht. lov om eiendomsmegling vil alle bud og innhold i disse bli opplyst/utlevert til både kjøper og selger av eiendommen. Inntekter for kreditformidling: Det gjøres oppmerksom på at foretaket mottar inntekter ved formidling av kreditt/lånesøknader til Danske Bank som foretaket samarbeider med. Ansatte mottar ingen inntekter eller fordeler av slik formidling. Dersom budet aksepteres av selger gjelder det som kjøpekontrakt inntil den endelige kontrakt blir opprettet. Et avgitt bud er bindende, hvis det ikke er tatt spesielle forbehold ovenfor og budet kan heller ikke trekkes tilbake etter at dette er gjort kjent for megler på vegne av selger. Dersom det ikke er satt noen spesiell akseptfrist, står budet i en rimelig for selger til å vurdere dette. Selger kan når som helst akseptere eller avslå et bud uten nærmere begrunnelse. Ved signatur av nærværende budskjema samtykker budgiverne i at i det tilfelle det er flere budgivere så kan disse hver for seg gjensidig representere hverandre ved inngivelse av bud, herunder også forhøyelser og endringer i forhold til forbehold og akseptfrister.

Budgiver Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet Jeg handler som ledd i næringsvirksomhet, og registrerer bud på vegne av selskap

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Fødselsnr.: _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr: _____ Poststed: _____

Postnr: _____ Poststed: _____

E-post: _____

E-post: _____

Tlf: _____

Tlf: _____

Dato: _____ Sign: _____

Dato: _____ Sign: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Yama Meskinyar

Eiendomsmegler MNEF / Fagansvarlig /
Avdelingsleder

Mobil 40845408

E-post yama.meskinyar@nylander.no

Meglerhuset Nylander
har i generasjoner vært eiendomsmegleren
som har hatt høy tillitt hos trøndere.

Vi har hjulpet folk med å finne et bedre sted å bo
siden 1936.

Ta kontakt for verdivurdering av din bolig i dag!

Kontakt:

Yama Meskinyar, mobil: 40845408, epost: yama.meskinyar@nylander.no



I samarbeid med



Trykket hos norsk trykkeri med følgende miljøsertifiseringer:

