Rørosveien 3494

& NYLANDER PARTNERS

Innhold

5

Velkommen til Rørosveien 3494

6

Nøkkelinformasjon

10

Plantegninger

36

Eiendommen

45

Tekniske dokumenter



Velkommen til

Rørosveien 3494



Rørosveien 3494

Prisantydning	2 690 000
Omkostninger	85 000
Totalpris	2 758 250

Bruksareal	224 m²
BRA-i:	166 m²
BRA-e:	58 m²
TBA:	99 m²
Soverom	3
Boligtype	Enebolig
Eieform	Eier
Tomteareal	1 127 m²
Byggeår	1982

Kontakt vår megler

Nylander &Partners, Røros



Yama Meskinyar

Eiendomsmegler / Avdelingsleder

40845408

yama.meskinyar@nylander.no



& NYLANDER PARTNERS

Peder Hiortgata 3, 7374 Røros

















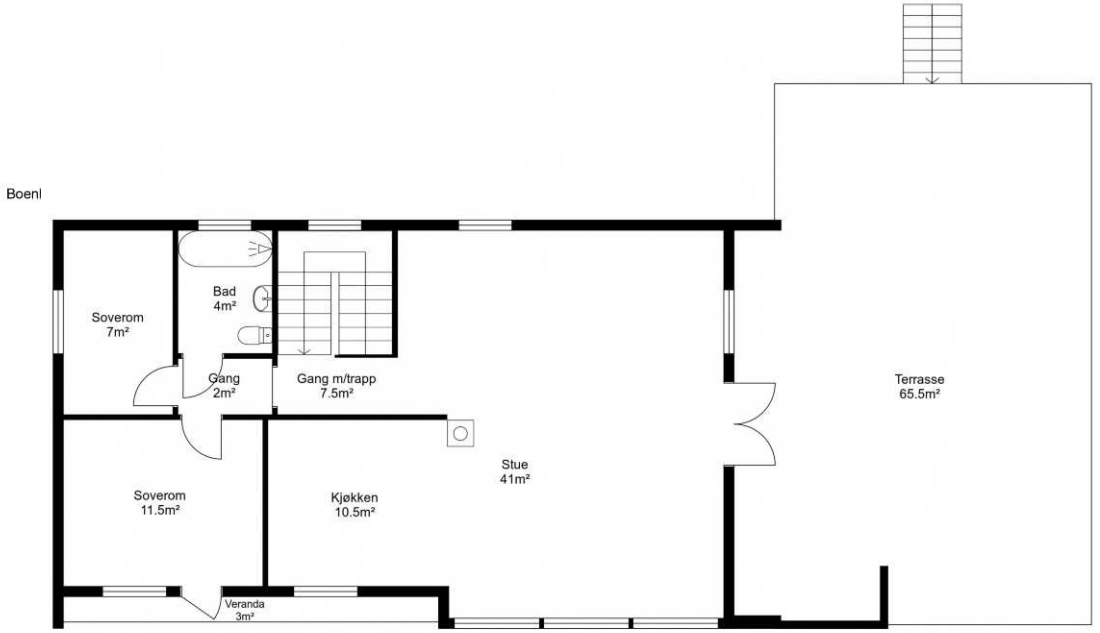


Plantegning

U. etg


Bad/vask
10.5m²
Hall
15m²
Bod
8m²
Bod
11m²
Garasje
37.5m²
Kaldbod
19m²
Soverom
9m²
VF
3m²
Kjellerstue
17m²
Platting
30.5m²

1. etg


Boenl
Soverom
7m²
Bad
4m²
Gang
2m²
Gang m/trapp
7.5m²
Terrasse
65.5m²
Stue
41m²
Soverom
11.5m²
Kjøkken
10.5m²
Veranda
3m²


Welcome


PERSISTENCE




LYKKEN




NATURE


NATURE
TIME






Det er lov å miste
maska iblant




















BOSCH
Electrolux













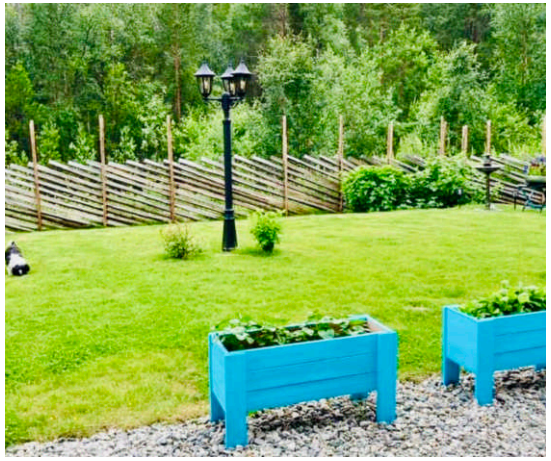


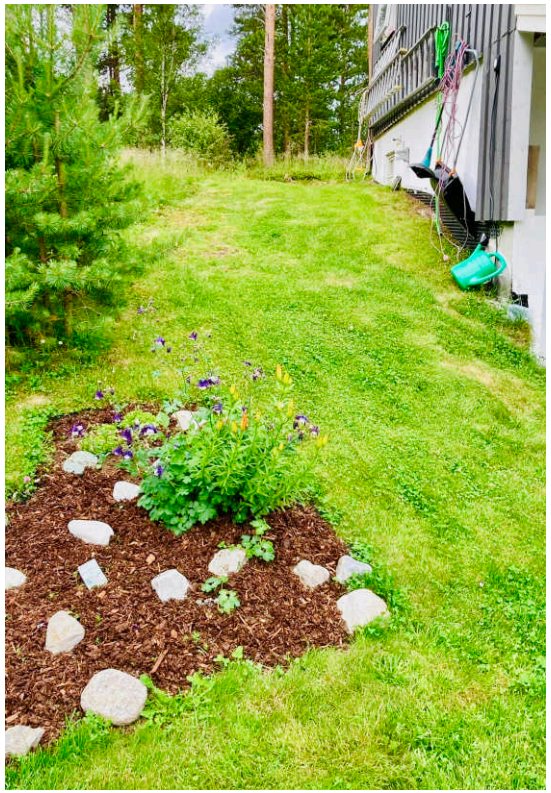




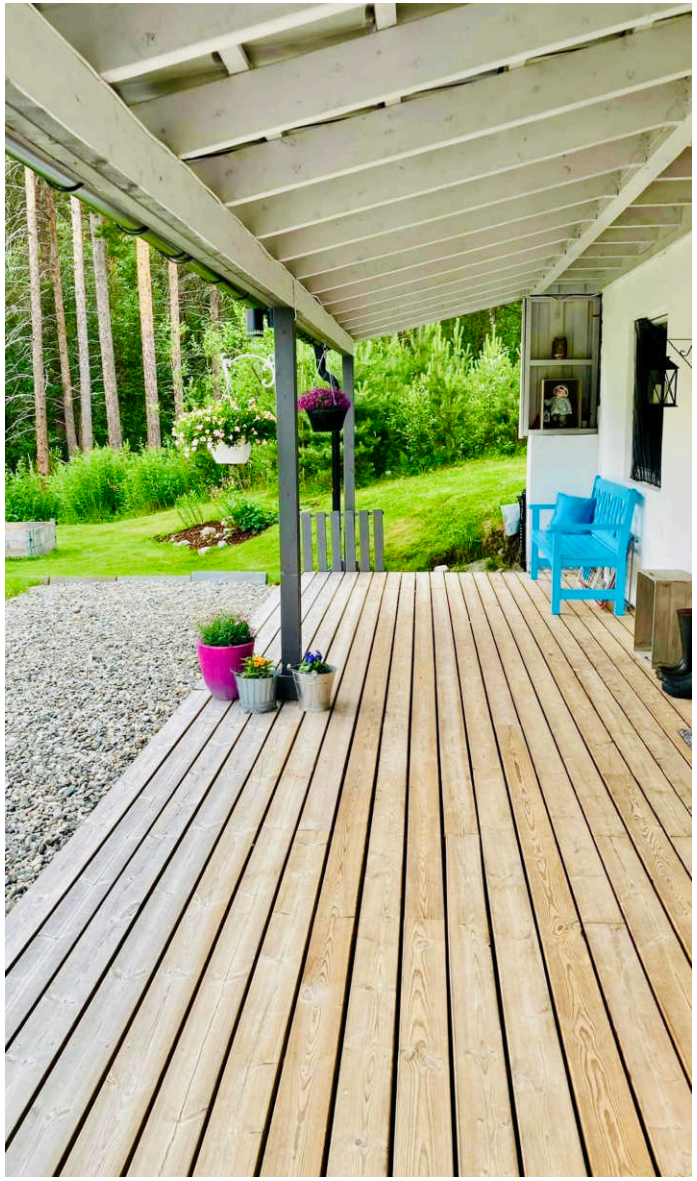














Eiendommen

Økonomi

Beregnet totalpris
Prisantydning kr 2 690 000,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:

Dokumentavgift kr 67 250,00,-

Tinglysing skjøte kr 500,00,-

Tinglysing pantedok. pr. stk kr 500,00,-

HELP Boligkjøperforsikring kr 13 950,00,-

HELP PLUSS kr 2 800,00,-

Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld kr 2 775 000,-

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter for 2023 ble fakturert med kr. 16 656,50,-.
Beløpet inkluderer vannavgift og fastgebyr for vann, renovasjonsavgift mini, septiktømming hvert 2. år, eiendomssaktt og feiegebyr.
Beløpet faktureres over to terminer i året med forfall henholdsvis 20/3 og 20/9, eller om ønskelig månedlig som her med forfall 20. i hver måned.
Kommunale avgifter blir fakturert ut av hvilket abonnement man har. Det er i dette tilfellet valgt et miniabonnement i stedet for etstandardabonnement.

Eiendomsskatt
Eiendomsskatt inngår i kommunale avgifter.

Formuesverdi
Primær formuesverdi kr. 438 143,00.
Sekundær formuesverdi kr. 1 664 943,00.
Gjeldende for ligningsåret 2022.

Med primærbolig menes der boligeier er folkeregistrert bosatt, mens sekundærbolig menes andre eiendommer så som pendlerbolig, utleiebolig, hytte i byen, helårsbolig brukt som fritidsbolig (hytte).

Om boligen

Arealer
Totalt bruksareal: 224,0 m²
- BRA-i: 166,0 m²
- BRA-e: 58,0 m²
- BRA-b: m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 99,0 m²

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. Dersom dette arealet befinner seg i sameie, borettslag, aksjesalg e.l. vil normalt sett disse arealene ikke være eid av boligen, de er kun disponert på salgstidspunktet. Arealet kan f. eks. omrokeres av styret i ettertid. BRA-b: Innglasset balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde.

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygningssakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler. Arealene er oppgitt iht NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

Beskrivelse
Rørosveien 3494 har en landlig og svært rolig beliggenhet i Åstrøa sør for Os sentrum.
Her har du naturen rett utenfor døra. Gode lysforhold og utsikt mot dalføret. Der er ca. 5 km til sentrum av Os med skole, barnehage, kommunehus og butikker. Flotte tur- og rekreasjonsmuligheter i umiddelbar nærhet.

Boligen er kraftig oppgradert i senere tid. Se

vedlagt tilstandsrapport for nærmere info.
Kjøkkenet har en fin kjøkkeninnredning med lune fronter. Det er godt med skapplass i innredningen og god arbeidsflate på benkeplatene. Nedfelt oppvaskkum og integrerte hvitevarer.
Romslig stue med god plass til både sofagruppe og spisestue.
Stort bad/vaskerom i underetasjen med hvit baderomsinnredning med speilskap, dusj, wc og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Bad i 1. etasje inneholder badekar, servant med speil, wc og overskap.

Sokkeletasjen består av bad/vaskerom, hall, vindfang, soverom, kjellerstue, 3 boder og garasje. Hovedetasjen består av kjøkken, 2 ganger, 2 soverom og bad.

Beliggenhet
Eiendommen har en landlig og svært rolig beliggenhet i Åstrøa sør for Os sentrum. Gode lysforhold og utsikt mot dalføret. Der er ca. 5 km til sentrum av Os med skole, barnehage, kommunehus og butikker. Flotte tur- og rekreasjonsmuligheter i umiddelbar nærhet.

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

RørOs Alpinsenter Hummelfjell ligger ca. 7 km fra eiendommen, der det er et stort aktivitetspotensiale. Alpintanlegget er under utbygging, og består i dag av: 2- delt barnebakke med egen heis, varmestue, caravanplass, kafeteria, skistall med skiutleie, 5 nedfarter som er tilrettelagt for slalom, utfor, hopp, snowboard og halfpipe.

Innhold
Primærrom:
Underetasje: Bad/vaskerom, hall, vindfang, soverom, kjellerstue.
1. etasje: Kjøkken, 2 ganger, 2 soverom, bad.
Sekundærrom:
Underetasje: 3 boder, garasje.

Standard
Underetasje
Bad: Malt flisgulv og våtromsplater på vegger. Malt panel i himling. Gulvvarme. Utstyrt med åpen dusj i nisje, servant i innredning, veggmontert wc, opplegg for vaskemaskin, bereder, stoppekran, vannmåler og mekanisk avtrekk.

Hall: Laminat på gulv. Tapet og malt panel på vegger. Takess i himling. Panelovn. Trapp.

Vindfang: Laminat på gulv. Malte panelplater og malt overflate på vegger. Takess i himling. Sikringsskap.

Soverom: Laminat på gulv. Tapet og malt overflate på vegger. Takess i himling.

Kjellerstue: Laminat på gulv og malte panelplater på vegger. Malt panel i himling. Gulvvarme.

Bod 1: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Lasert panel i himling.

Bod 2: Laminat på gulv. Malt overflate på vegger, samt 1 ukledd vegg. Lasert panel i himling.

Garasje: Støpt gulv. Plater og mur på vegger. Uinnredet himling.

Kaldbod: Støpt gulv ellers uinnredet.

1. etasje
Stue: Laminat på gulv. Malt panel og tapet på vegger. Takess i himling. Vedovn og varmepumpe. Utgang til terrasse.
Kjøkken: Laminat på gulv og malt panel på vegger. Flis på vegg over benkeplate. Takess i himling. Innredning med opplegg for oppvaskmaskin og mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert stekovn og platetopp.

Gang 1: Laminat på gulv. Tapet og malt panel på vegger. Takess i himling. Trapp.

Gang 2: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Takess i himling.

Soverom 1: Laminat på gulv. Tapet og malte panelplater på vegger. Takess i himling. Utgang til veranda.

Soverom 2: Laminat på gulv og malt tapet på vegger. Takess og luke til kaldloft i himling.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Lasert panel i himling. Gulvvarme. Utstyrt med wc, badekar, servant og naturlig avtrekk.

Adkomst
Fra Os sentrum, følg fv. 30 sørover mot Tynset. Sving til høyre etter ca. 4,7 km. Ta deretter til høyre etter ca. 150 meter og så første til venstre. Veien går da frem til boligen. Det vil bli satt opp visningsskiltet på fellesvisninger.

Parkering
På egen gårdsplass samt i garasje.

Selgers egenerklæringsskjema
Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3) fra tilstandsrapport
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: 12
TG 2: 20
TG 3: 4
TG IU: 0

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 3:
-Grunnmur og fundament
TG 3 settes på grunn av sprekker i mur under bærende konstruksjon, hvor det kan være behov for umiddelbare tiltak. TG 2 settes for øvrige riss/sprekker i grunnmurer.

-Etasjeskille og gulv på grunn: Underetasje
TG 3 er satt på grunn av totalt avvik på over 30 mm i gang.

-Ildsted/skorstein
Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale på gulv. Avstandskravet er minimum 30 cm. Det registreres i tillegg at sotluka ikke kan lukkes tilfredsstillende. TG 3 på grunn av påviste forhold.

-Øvrig: Utvendig trapp til takterrasse
TG 3 på grunn av manglende rekkverk på trappen. TG 2 settes for større avvik på trappeformel.

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 2:
-Drenering
TG 2 på grunn av alder på drenering og stedvis flatt terreng.

-Balkong, terrasse, platting
Rekkverkene blir målt til 90 cm og er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Det er ujevnheter i dekket på takterrassen. Plattingen har skjevheter på grunn av tele i grunnen. TG 2 på grunn av påviste forhold.

-Vinduer og dører: Generelt
Ved stikkprøver ble det påvist at vinduet i soverommet i underetasjen, samt baderomsdør i underetasje tar
i karm. Pakning på terrassedør i stue/kjøkken har et slitasjehull i nedre del på 1 side. Det registreres en slitasje i det ene hjørnet utvendig på samme dør. Karm på hovedytterdøren er forsøkt tettet ved å legge
flere pakninger. Denne løsningen er ikke tilfredsstillende, og døren føles tung å lukke. Dørhåndtaket på samme dør har litt «slark».
Glass i vinduer fra byggeår er mer enn 30 år gamle, og har økt risiko for punktering. Det registreres skade i
belistning på dør inn til bod fra gang i underetasjen. Dørhåndtak på dør inn til soverom mangler låsskilt, samt at håndtaket har løs innfesting. Det registreres punktert glass i 1 garasjevindu. TG 2 på grunn av påviste forhold, samt alder på glass fra byggeår.

-Yttervegger
Det registreres stedvise sprekker/riss i fasade i underetasje. Det er noe avskalling i puss ved soveromsvindu i underetasje. Kledningen bærer stedvis preg av alder, men vurderes som hel og fri for
vesentlige skader. Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis
redusert lufting. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av
sen uttørking av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering.
TG 2 på grunn av påviste forhold.

-Loft (konstruksjonsoppbygging)
Det registreres muselort på loftet. TG 2 som følge av dette.

-Renner og nedløp: Takoverbygg foran inngangsparti

TG 2 på grunn av svai.

-Takkonstruksjon: Takoverbygg foran inngangsparti
Det registreres svai/nedbøy i takflaten pga. tele i grunnen. TG 2 som følge av dette.

-Kjøkken
TG 2 på grunn av tegn på skader i benkeplate.

-Trapp
TG 2 på grunn av at trappen ikke tilfredsstiller dagens krav.

-Avløpsrør
TG 2 på grunn av at deler av anlegget kan være av eldre dato.

-Vannledninger
TG 2 på grunn av at deler av anlegget kan være av eldre dato, samt trykkslag i rør.

-Elektrisk
TG 2 på grunn av manglende dokumentasjon.

-Varmesentral
Det har ikke vært service på varmepumpa i løpet av de siste 2 årene. Service anbefales annen hvert år. TG 2 som følge av dette.

-Våtrom: Bad/vaskerom, U.Etasje
Oppsummering av overflater:
Fallforhold til sluk er tilfredsstillende, men høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør (under flis) er målt til ca. 15 mm, mot anbefaling på minimum 25 mm. Lekkasjevann i rommet vurderes å gå mot sluk før det når døren. Gulvflisene er malte, og malingen har stedvis flasset av. Ved dusjsonen er det en vegg av glassbyggerstein. Denne ble oppført av nåværende eier. Ved veggen er det noe silikonsøl på veggplatene. TG 2 på grunn av påviste forhold.
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk:
TG 2 på grunn av alder på tettesjikt på vegg, samt at silikonfuge under plater ikke er tilfredsstillende.
Oppsummering av sanitærutstyr:
Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det
er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

-Våtrom: Bad, 1.Etasje
Oppsummering av overflater:
Gulvet har tilfredsstillende fall til sluk, men det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og
topp tettesjikt ved dør (under flis). Denne måles til ca. 10 mm, mot anbefalingen på minimum 25 mm. Det
bemerkes at det er påført sekundær tetting med silikon mot dørterskel, og det vurderes at eventuelt lekkasjevann i rommet ledes til sluk. Vindu er plassert i våtsone, og har karmer og listverk av malt tre som ikke tåler belastning av fritt vann. Det registreres at silikonfuge i overgang gulv/vegg er stedvis oppsprukket og/eller har mistet vedheft. TG 2 på grunn av påviste forhold.
Oppsummering membran, tettesjikt og sluk:
Det registreres at det er smurt membran i sluket, men den kan være lagt over klemring. Dette øker risiko for lekkasje oppunder membranen om sluket skulle bli tett. Rørføring gjennom gulv for klosettet har ikke synlig membran/mansjetter over gulvet annet enn silikonfugemasse. Membran/tettesjikt bør være avsluttet minimum 25 mm over gulvoverflate rundt rørføringer. Dette er ikke etablert og gulvet kan være utsatt for lekkasjer. Rørføring gjennom gulv for servant er lagt skjult og er ikke kontrollert. Slukløsning har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. TG på grunn av påviste forhold, samt alder på sluk.
Oppsummering av sanitærutstyr:
TG 2 på grunn av at ventilering ikke er tilfredsstillende.

-Øvrig: gulv i bod
TG 2 på grunn av knirk.

TAKSTMANN KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING OG ROMBENEVNELSE:
-Vær oppmerksom på!
Dagens kjellerstue er byggemeldt som hobbyrom. Endringen er et tiltak som krever søknad om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, da rommets bruk/innredning tilsier at det er til varig opphold. Det registreres flere vinduer med endret form og/eller plassering, samt at enkelte vindu kan være fjernet opp mot byggetegning. Dette er tiltak som krever søknad om fasadeendring. I kommunalpakken foreligger det ikke tegninger på garasje, og heller ingen tillatelse om rivning av den tidligere garasjen. Det er kun utstedt midlertidig brukstillatelse. Denne er datert 14-10-1982, og hadde frist for søknad om ferdigattest i juni 1983. Boligen er byggemeldt og søkt før 1 .januar 1998.

Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Garasjen ble revet og oppført på nytt i 2022, og har ikke ferdigattest. Bygget er byggemeldt og søkt etter 1.januar 1998 og ferdigattest skal foreligge. Kjellerstua har endret bruk ut fra det som er byggemeldt, og kan kreve ny godkjenning. Det anbefales å kontakte byggesakskontoret for ytterligere kommentar. Det er ikke montert røykvarslere. 6 kg pulverapparat er etablert. Brannslukkingsapparatet er over 10 år.
Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse Det er ikke etablert brannslukkingsutstyr og/eller røykvarsler i boligen iht. forskrift Det er skader på brannslukkeapparat eller apparat er eldre enn 10 år

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

Byggemåte
Enebolig oppført i èn etasje over underetasje med tilbygd garasje. Grunnmur er oppført i leca og det er støpt gulv på grunnen. Veggkonstruksjon er oppført
i bindingsverk og er kledd med stående og liggende panel. Taket på huset har saltaksform. Det er pulttaksform på takoverbygg ved inngangsdør og terrasse. Taket er tekket med granulerte takpanner. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Vinduene er med 2-lags og 3-lags isolerglass. Det er montert en leddport i metall med automatisk åpner til garasjen.

Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig ihht. vedlagt tilstandsrapport.

Tomt
Denne tomten er eiet.
1127,50 kvm.
Skrånende tomt med fin utsikt.
Meget pent opparbeidet hage med plen og prydbusker.

Ferdigattest/brukstillatelse
Det er ikke utstedt ferdigattest på eiendommen, men det foreligger midlertidig brukstillatelse.

Adgang til utleie
Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut. Ved utleie av hele boligen gjør vi oppmerksom på eventuell skatt av leieinntekter, og mulig gevinstbeskatning ved et senere salg.

Oppvarming / energiforbruk
Boligen er oppvarmet med elektrisitet, ved og luft-luft varmepumpe.

Energikarakter: F - Gul

Andre utgifter
Andre utgifter knyttet til eiendommen kan være:
Månedlige utgifter til energi, herunder elektrisitet og vedfyring.
Forsikring.
Alarm.
Velforening/veilag, herunder brøyting/veivedlikehold.
Disse kostnader vil avhenge av forbruk og avtaler, antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur og andre forhold.

Offentlige forhold

Forsikring
Eiendommen er forsikret i Gjensidige.

Regulering
Det foreligger ingen reguleringsplan for området. Ifølge kommuneplanen ligger eiendommen i et LNF-område.

Vei, vann og avløp
Eiendommen ligger ved Fylkesvei 30, men det er privat vei fra fylkesveien til eiendommen på ca 200 meter.
Det er offentlig vann.
Privat avløp(septiktank) med septikktømming hvert 2. år i kommunal regi.

Rettigheter og heftelser
Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i eiendommen som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr.

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Konsesjon og odel
Eiendommen er konsesjonsfri.

Boplikt
Det er ikke boplikt i dette området.

Diverse

Løsøre og tilbehør
Følgende tilbehør medfølger handelen: (spesifiser særlig om hvitevarer, lamper, fastmonterte hyller.)

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

Overtagelse
Overtagelse skjer etter nærmere avtale og avtales normalt senest i forbindelse med budaksept. Vennligst oppgi ønsket overtagelsesdato i bud.

Om salgsoppgaven
Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.
Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

Boligselgerforsikring
Kjøper er gjort kjent med at selger ikke har tegnet boligselgerforsikring.
Selger har utarbeidet et egenerklæringsskjema og innhentet en tilstandsrapport som er vedlagt salgsoppgaven. I henhold til avhendingsloven anses kjøper kjent med de opplysninger som framgår av et salgsdokument. Kjøper oppfordres derfor til å gjøre seg kjent med denne.

Boligkjøperpakke
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.

Kjøpsvilkår

Budgivning
Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger.
Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside på www.partners.no. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler Yama Meskinyar per e-post yama.meskinyar@nylander.no eller sms: +47 40 84 54 08. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrigebudgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.
Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført.

Lov om hvitvasking
Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at hvis det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen

overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet.

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova)
Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt
Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger (f. eks reguleringskart med bestemmelser), informsajon fra forretningsfører (gjelder kun sameie, borettslag og aksjelag), energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Nylander &Partners, Røros sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Finansiering
Vi samarbeider med TolgaOs Sparebank som de tilbyr gode betingelser til våre kunder. Kontakt din megler om dette og vi setter deg i kontakt med finansiell rådgiver. Meglerforetaket mottar honorar ved formidling av finansielle tjenester.

Behandling av personopplysninger
Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på www.partners.no.

Om oppdraget

Eier
Eier er Astjerd Margrethe Sjølien.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer
Eiendommens adresse er Rørosveien 3494.
Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 119, bnr. 34 i Os (Innlandet).
Vårt oppdragsnummer er 13240027.

Megler og meglers vederlag
Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

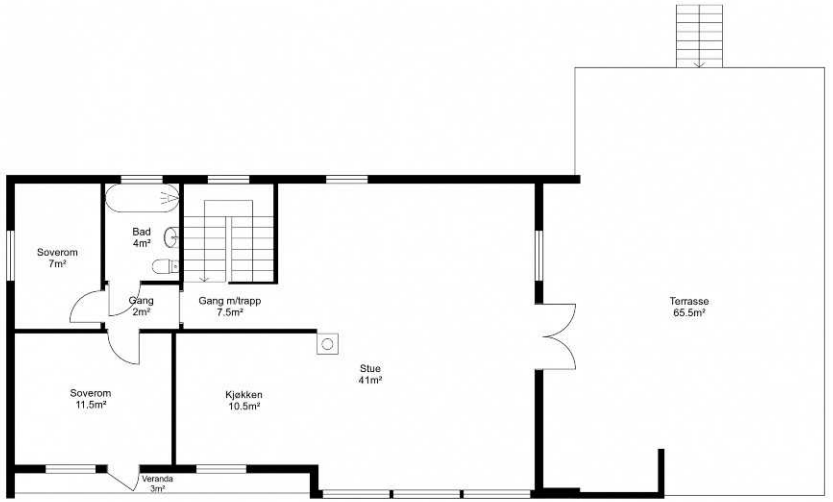
Provisjon 1,500 % av salgssummen inkl. mva (minimum 40 000 inkl. mva)
Oppgjørsgebyr: 6 890,00
Digitale oppdragtjenester: 2 190,00
Markedspakke Standard: 8 950,00
Tilretteleggelsesgebyr: 15 000,00
Utleggsgebyr pr. stk: 850,00
Visningshonorar pr. stk: 2 900,00
Salgsoppgaver 6 stk.: 1 690,00
Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.
Meglers vederlag er avtalt til ,
Ansvarlig megler er Yama Meskinyar / +47 40 84 54 08/ yama.meskinyar@nylander.no.

Prod. dato: 06.05.2024

Tekniske dokumenter

2550 Os - Rørosveien 3494

1. Etasje



Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

Boenhetens BRA inneholder også areal for innvendige vegger.
Boenhetens BRA vil derfor alltid være større enn summen av arealene på hvert enkelt rom.

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

2550 Os - Rørosveien 3494

U. Etasje



Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

Boenhetens BRA inneholder også areal for innvendige vegger.
Boenhetens BRA vil derfor alltid være større enn summen av arealene på hvert enkelt rom.

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Rørosveien 3494
2550 OS I ØSTERDALEN

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1982
BRA: 224 m^2
BRA-i: 166 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	12	20	4	0

Supertakst
GNR: 119 BNR: 34
Snorre Kolstad
Takst-Forum Trøndelag AS
sk@tft.no
48033863
Rørosveien 3494
2550 Os i østerdalen

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.

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/15528

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det registreres vertikal sprekk i grunnmursvegg i bod mot kjellerstua. Dette er tegn på at det kan ha vært setninger eller svinn i grunnen, men dette vurderes ikke å være pågående. Grunnmuren har stedvise riss/sprekker utvendig. Det registreres større sprekker på grunnmur ved garasjeport, inn mot boligen. Her hviler det en drager, og sprekkene er tegn på at bæringen (muren) ikke tåler belastningen av overliggende konstruksjon. Muren er blitt pusset etter befaring, og det er fremlagt bilde. Dette er ikke å anse som en varig utbedring av skaden.

Det registreres stedvise sprekker/riss i gulv på grunnen i garasje og kaldbod.
TG 3 settes på grunn av sprekker i mur under bærende konstruksjon, hvor det kan være behov for umiddelbare tiltak.
TG 2 settes for øvrige riss/sprekker i grunnmurer.

Anbefalte tiltak

Utbedring av påvist skade ved garasjeport er nødvendig. Det kan være behov for å utbedre bæringen under drageren. Øvrige riss/sprekker kan gjenpusses og observeres over tid for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Etasjeskille og gulv på grunn: Underetasje

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik i gangen på over 30mm, i tillegg til lokale skjevheter.
TG 3 er satt på grunn av totalt avvik på over 30 mm i gang.

Anbefalte tiltak

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

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale på gulv. Avstandskravet er minimum 30 cm. Det registreres i tillegg at sotluka ikke kan lukkes tilfredsstillende.
TG 3 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

Det må legges sotlukestein inn i sotluka. Luka må utbedres slik at den kan lukkes og tetter godt.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Øvrig: Utvendig trapp til takterrasse

Oppsummering

Trappen oppleves ikke behagelig å gå i. Dette på grunn av at trappeformelen ikke er anvendt. Det er delvis mer enn 50 cm ned til terreng, og det er ikke etablert rekkverk på trappen.
TG 3 på grunn av manglende rekkverk på trappen.
TG 2 settes for større avvik på trappeformel.

Anbefalte tiltak

Det må monteres rekkverk på begge sider i trappen, da den delvis har over 50 cm ned til terrenget. Trappeformelen tilsier at 2 x opptrinn + 1 x inntrinn = 62 cm ±2 cm. I dette tilfellet har trappen opptrinn på 10 cm, og inntrinn på 23 cm.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Det er etablert plen og pukket gårdsplass rundt boligen. Takvann ledes på terreng.

Dreneringen/fuktsikring har med bakgrunn i byggeår nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år. Innvendig er det ikke registrert unormale forhold. Det bemerkes at grunnmur i den ene boden var delvis utilgjengelig på grunn av lagrede gjenstander, slik at kontrollen ble begrenset i dette rommet. Det ble ikke registrert synlig svikt på drenering innvendig.

Terrenget rundt boligen er stedvis flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på drenering/fuktsikring. Taknedløp er avsluttet over bakkenivå, og vil øke fuktbelastningen inn på grunnmur.
TG 2 på grunn av alder på drenering og stedvis flatt terreng.

Anbefalte tiltak

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det er ikke nødvendigvis behov for tiltak med tanke på flatt terreng rundt boligen, men det bemerkes at det anbefales å ha godt fall på terreng ut fra boligen for optimal bortledning av vann.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Rekkverkene blir målt til 90 cm og er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Det er ujevnheter i dekket på takterrassen. Plattingen har skjevheter på grunn av tele i grunnen.
TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

Rekkverk tilfredsstiller krav ved opprinnelig byggemeldingsår. Det er ikke behov for utbedring. Ujevnhetene i terrassedekket på takterrassen anbefales utbedret. Plattingen bør frostisoleres for å unngå bevegelser (tele) i grunnen.

Vinduer og dører: Generelt

Oppsummering

Ved stikkprøver ble det påvist at vinduet i soverommet i underetasjen, samt baderomsdør i underetasje tar i karm. Pakning på terrassedør i stue/kjøkken har et slitasjehull i nedre del på 1 side. Det registreres en slitasje i det ene hjørnet utvendig på samme dør. Karm på hovedytterdøren er forsøkt tettet ved å legge flere pakninger. Denne løsningen er ikke tilfredsstillende, og døren føles tung å lukke. Dørhåndtaket på samme dør har litt «slark».

Glass i vinduer fra byggeår er mer enn 30 år gamle, og har økt risiko for punktering. Det registreres skade i belistning på dør inn til bod fra gang i underetasjen. Dørhåndtak på dør inn til soverom mangler låsskilt, samt at håndtaket har løs innfesting. Det registreres punktert glass i 1 garasjevindu.
TG 2 på grunn av påviste forhold, samt alder på glass fra byggeår.

Anbefalte tiltak

Vinduer/dører som tar i karm bør justeres. Pakning på terrassedør i stue bør skiftes, samt at slitasjen på utsiden av døren bør utbedres. En mer tilfredsstillende løsning på pakning på hovedytterdøren, en eventuell justering av karm, samt utbedring av håndtak anbefales. List på boddør bør skiftes.

Dør som mangler låsskilt bør få dette montert, samt at håndtaket festes bedre. Garasjevindu med punktert glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glasset. Det utelukkes ikke at flere eldre isolerglass kan punktere i årene som kommer.a

Yttervegger

Oppsummering

Det registreres stedvise sprekker/riss i fasade i underetasje. Det er noe avskalling i puss ved soveromsvindu i underetasje. Kledningen bærer stedvis preg av alder, men vurderes som hel og fri for vesentlige skader. Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørking av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av innriv av nedbør og kondensering.
TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

Sprekker/riss bør gjenpusses. Se "Grunnmur og fundament" for ytterligere kommentar rundt påvist sprekk ved garasjeport. Avskallet puss ved vindu bør utbedres. Det vurderes ikke behov for tiltak med tanke på begrenset lufting, da dette var en vanlig byggemåte før i tiden, og at det sjeldent oppstår skader som følge av dette i områder med tørt klima.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det registreres muselort på loftet. TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak

Det bør foretas tiltak mot mus på loftet.

Renner og nedløp: Takoverbygg foran inngangsparti

Oppsummering

Ingen skader, men noe svai pga. at fundamentering til takkonstruksjon har beveget seg som følge av tele i grunnen. Det kan være risiko for at vann ikke ledes tilfredsstillende til nedløp.
TG 2 på grunn av svai.

Anbefalte tiltak

Oppretting av renner påregnes i sammenheng med eventuelle utbedringer i grunnen. Se "Takkonstruksjon: Takoverbygg foran inngangsparti" for videre omtale.

Takkonstruksjon: Takoverbygg foran inngangsparti

Oppsummering

Takoverbygg er inspisert fra bakkenivå.

Det registreres svai/nedbøy i takflaten pga. tele i grunnen. TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak

Det må påregnes bedre frostisolering i grunnen for å hindre bevegelser i konstruksjonen.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Innredning med profilerte fronter og benkeplate med laminat. Benkeplaten har nedfelt oppvaskkum i stål. Det virker for å være originale skrog med fornyede fronter og benkeplate.

Det bemerkes litt avskalling i overflaten på benkeplaten ved skjøt mellom plater i det ene hjørnet. Overflaten ved skjøten har noen ujevnheter som antyder at det kan ha trukket inn litt fukt her. Det er lignende ujevnheter også i det andre hjørnet.
TG 2 på grunn av tegn på skader i benkeplate.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det bør sørges for god tetting i skjøten slik at man unngår ytterligere skade i benkeplater. For å oppnå TG 1 må benkeplatene skiftes.

Trapp

Oppsummering

Åpninger mellom trinn og rekkverk er over 10cm og utgjør en risiko for små barn og dyr. Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht. dagens forskrift (krav om håndløper på begge sider).
TG 2 på grunn av at trappen ikke tilfredsstiller dagens krav.

Anbefalte tiltak

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert. Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksbord og trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Avløpsrør

Oppsummering

Deler av anlegget kan ha nådd mer enn halvparten av forventet levetid (mer enn 25 år). Kloakk er tilknyttet septiktank og det er ikke krav til at kloakk skal luftes over tak, med forutsetning at lufting av kloakk er ivaretatt på annen måte. Det er lufting med vakumventil på kaldloftet.
TG 2 på grunn av at deler av anlegget kan være av eldre dato.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å kontakte en rørlegger for å få en bedre oversikt på anlegget. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Vannledninger

Oppsummering

Deler av anlegget kan ha nådd mer enn halvparten av forventet levetid (mer enn 25 år). Det ble registrert trykkslag ved funksjonstest av kran på bad i underetasje.
TG 2 på grunn av at deler av anlegget kan være av eldre dato, samt trykkslag i rør.

Anbefalte tiltak

Trykkslag i anlegget bør sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget. Ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Elektrisk

Oppsummering

Det mangler i hovedsak dokumentasjon på anlegget. Elanlegget er delvis av eldre dato, og feil kan ikke utelukkes.
TG 2 på grunn av manglende dokumentasjon.

Anbefalte tiltak

Pga. manglende/ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Varmesentral

Oppsummering

Det har ikke vært service på varmepumpa i løpet av de siste 2 årene. Service anbefales annen hvert år.
TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak

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

Våtrom: Bad/vaskerom, U. etasje

Oppsummering av overflater

Fallforhold til sluk er tilfredsstillende, men høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør (under flis) er målt til ca. 15 mm, mot anbefaling på minimum 25 mm. Lekkasjevann i rommet vurderes å gå mot sluk før det når døren. Gulvflisene er malte, og malingen har stedvis flasset av. Ved dusjsonen er det en vegg av glassbyggerstein. Denne ble oppført av nåværende eier. Ved veggen er det noe silikonsøl på veggplatene.
TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak overflater

Våtrommet fungerer med påvist avvik på høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør. Gulvflisene må enten rengjøres for maling, eller males med jevne mellomrom. Silikonsøl på veggplate ved vegg av glassbyggerstein bør rengjøres.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er ikke tilstrekkelig silikonfuge mellom veggplater og bunnlist i våtsone i dusjen. Tettesjikt på vegg har nådd mer enn halvparten av forventet levetid (mer enn 10 år). Dette gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
TG 2 på grunn av alder på tettesjikt på vegg, samt at silikonfuge under plater ikke er tilfredsstillende.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det må påføres tilstrekkelig med silikon mellom bunnlist og veggplater i dusjsonen.

Oppsummering av sanitærutstyr

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

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør vurderes å etablere en Waterguard i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning. Eventuelt må det gjøres rede for om det er anvendt lekkasjesikret sisterne.

Våtrom: Bad, 1. etasje

Oppsummering av overflater

Gulvet har tilfredsstillende fall til sluk, men det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør (under flis). Denne måles til ca. 10 mm, mot anbefalingen på minimum 25 mm. Det bemerkes at det er påført sekundær tetting med silikon mot dørterskel, og det vurderes at eventuelt lekkasjevann i rommet ledes til sluk.

Vindu er plassert i våtsone, og har karmer og listverk av malt tre som ikke tåler belastning av fritt vann. Det registreres at silikonfuge i overgang gulv/vegg er stedvis oppsprukket og/eller har mistet vedheft.
TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak overflater

Våtrommet fungerer med påvist avvik på høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør. Silikonfugemasse mister erfaringsmessig sett vedheft over tid, og må påregnes ubedring/utskifting når den mister vedheft eller sprekker. Vinduet må fuktbeskyttes, eller at det vurderes annen løsning for dusjing/bading.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det registreres at det er smurt membran i sluket, men den kan være lagt over klemring. Dette øker risiko for lekkasje oppunder membranen om sluket skulle bli tett. Rørføring gjennom gulv for klosettet har ikke synlig membran/mansjetter over gulvet annet enn silikonfugemasse. Membran/tettesjikt bør være avsluttet minimum 25 mm over gulvoverflate rundt rørføringer. Dette er ikke etablert og gulvet kan være utsatt for lekkasjer. Rørføring gjennom gulv for servant er lagt skjult og er ikke kontrollert. Slukløsning har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
TG på grunn av påviste forhold, samt alder på sluk.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig. Sluket må rengjøres jevnlig for å unngå at eventuelt overflødig vann kan trenge oppunder membranen. Silikonfugemasse mister erfaringsmessig sett vedheft over tid, og må påregnes ubedring/utskifting når den mister vedheft eller sprekker. For å kontrollere rørgjennomføring til servant må det foretas demonteringer.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Det er ikke etablert tilluft og ventilering av rommet blir redusert.
TG 2 på grunn av at ventilering ikke er tilfredsstillende.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk og tilluft ved dørterskel.

Øvrig: Gulv i bod

Oppsummering

Det er knirk i gulv mot døren i 1 av bodene. Knirk i laminatgulv kan oppstå om skjøtene er for tørre, men det er ikke kjent om dette er tilfellet.
TG 2 på grunn av knirk.

Anbefalte tiltak

Det bør undersøkes om knirk kan elimineres.

Lovlighet

Vær oppmerksom på!

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Dagens kjellerstue er byggemeldt som hobbyrom. Endringen er et tiltak som krever søknad om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, da rommets bruk/innredning tilsier at det er til varig opphold.

Det registreres flere vinduer med endret form og/eller plassering, samt at enkelte vindu kan være fjernet opp mot byggetegning. Dette er tiltak som krever søknad om fasadeendring.

I kommunalpakken foreligger det ikke tegninger på garasje, og heller ingen tillatelse om rivning av den tidligere garasjen.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det er kun utstedt midlertidig brukstillatelse. Denne er datert 14-10-1982, og hadde frist for søknad om ferdigattest i juni 1983. Boligen er byggemeldt og søkt før 1 .januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest.

Garasjen ble revet og oppført på nytt i 2022, og har ikke ferdigattest. Bygget er byggemeldt og søkt etter 1.januar 1998 og ferdigattest skal foreligge.

Kjellerstua har endret bruk ut fra det som er byggemeldt, og kan kreve ny godkjenning. Det anbefales å kontakte byggesakskontoret for ytterligere kommentar.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
9.4.2024	**3.5.2024**

Hjemmelshavere

Navn: **Astjerd Margrethe Sjølien** 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

Informasjon om boligen

Adresse: **Rørosveien 3494, 2550 Os i østerdalen**

Kommunenr: **3430** Gårdsnr: **119** Bruksnr: **34** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **1982**
Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:
Enebolig oppført i èn etasje over underetasje med tilbygd garasje. Grunnmur er oppført i leca og det er støpt gulv på grunnen. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med stående og liggende panel. Taket på huset har saltaksform. Det er pulttaksform på takoverbygg ved inngangsdør og terrasse. Taket er tekket med granulerte takpanner. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Vinduene er med 2-lags og 3-lags isolerglass. Det er montert en leddport i metall med automatisk åpner til garasjen.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2013	Badene opplyses oppgradert i ca. 2013.	Nei
2020	Det opplyses at hvitevarene på kjøkkenet ble montert dette året.	Nei
2020	Det ble lagt ny taktekking, renner, nedløp og beslag på huset. Utført av Blikkenslager Ivar Gynnild (fremlagt faktura).	Ja
2020	Diverse rørleggerarbeid, inkludert nytt badekar og blandebatteri. Utført av Brødrene Langøien Anlegg AS (fremlagt fakturaer).	Ja
2021	Det ble montert nye veggplater på 1 soverom. Skigarden på tomta ble oppført. Utvendige fasader ble malt.	Nei
2022	Det ble lagt nytt gulv i bodene i underetasjen. Det ble montert solskjerming på de store stuevinduene. Satt inn nye vindu og verandadør i soverommene i 1. etasje. Takoverbygg og platting i underetasje ble oppført.	Nei
2022	Garasjen ble revet og nyoppført. Verandaer, takoverbygg og terrasse over garasje ble oppført. Utført av Os Totalbygg (fremlagt faktura/beskrivelse).	Ja

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	138	80	58	0	30
1. etasje	86	86	0	0	69
Totalt m²	**224**	**166**	**58**	**0**	**99**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	138	58	80	Bad/vaskerom, soverom, vindfang, hall, kjellerstue.	3 boder, garasje.
1. etasje	86	86	0	2 soverom, 2 ganger, bad, kjøkken, stue.	
Totalt m²	**224**	**144**	**80**		

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja

Oppsummering av drenering **TG-2**

Det er etablert plen og pukket gårdsplass rundt boligen. Takvann ledes på terreng.

Dreneringen/fuktsikring har med bakgrunn i byggeår nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år. Innvendig er det ikke registrert unormale forhold. Det bemerkes at grunnmur i den ene boden var delvis utilgjengelig på grunn av lagrede gjenstander, slik at kontrollen ble begrenset i dette rommet. Det ble ikke registrert synlig svikt på drenering innvendig.

Terrenget rundt boligen er stedvis flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på drenering/fuktsikring. Taknedløp er avsluttet over bakkenivå, og vil øke fuktbelastningen inn på grunnmur.
TG 2 på grunn av alder på drenering og stedvis flatt terreng.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det er ikke nødvendigvis behov for tiltak med tanke på flatt terreng rundt boligen, men det bemerkes at det anbefales å ha godt fall på terreng ut fra boligen for optimal bortledning av vann.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Gulv på grunn, Grunnmur m/underetasje

Bygningen har grunnmur med underetasje og støpt gulv på grunnen.

Type byggegrunn	Byggegrunn av leirholdige masser

Selger opplyser om leireholdig grunn. Det er forøvrig ukjent hvilke grunnmasser som befinner seg rundt boligen.

Type grunnmur i kjeller	Lettklinker (lecastein eller lign)

Grunnmur er oppført i leca.

Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament **TG-3**

Det registreres vertikal sprekk i grunnmursvegg i bod mot kjellerstua. Dette er tegn på at det kan ha vært setninger eller svinn i grunnen, men dette vurderes ikke å være pågående. Grunnmuren har stedvise riss/sprekker utvendig. Det registreres større sprekker på grunnmur ved garasjeport, inn mot boligen. Her hviler det en drager, og sprekkene er tegn på at bæringen (muren) ikke tåler belastningen av overliggende konstruksjon. Muren er blitt pusset etter befaring, og det er fremlagt bilde. Dette er ikke å anse som en varig utbedring av skaden.

Det registreres stedvise sprekker/riss i gulv på grunnen i garasje og kaldbod.
TG 3 settes på grunn av sprekker i mur under bærende konstruksjon, hvor det kan være behov for umiddelbare tiltak.
TG 2 settes for øvrige riss/sprekker i grunnmurer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av påvist skade ved garasjeport er nødvendig. Det kan være behov for å utbedre bæringen under drageren. Øvrige riss/sprekker kan gjenpusses og observeres over tid for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.

Utbedringskostnader	**10 000 - 50 000**

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Delvis innredet

Underetasje som i hovedsak er innredet, med unntak av enkelte vegger mot terreng som er fritt eksponert. Gulv har laminat. Vegger er påforet med plater/panel, samt fritt eksponerte. Rom ment for varig opphold har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer og klaffventiler i yttervegg.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja

Det er foretatt oppussing av flere rom. Ukjent omfang og datoer på utførte arbeider, utenom at badet i underetasjen ble oppgradert i 2013.
Opprinnelig garasje ble revet, og det ble oppført ny garasje i 2022.

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

Oppsummering av rom under terreng **TG-1**

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i soverom. Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles det et fuktinnhold som er under faregrensen for utvikling av skader. Det bemerkes at den ene boden har delvis utilgjengelige overflater på vegger mot terreng på grunn av lagrede gjenstander på befaringsdagen. Kontrollen her er derfor begrenset. Nærmere kontroll anbefales når rommet har fritt tilgjengelige overflater.

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Takterrasse

I underetasje er det oppført markplatting i impregnert trevirke med delvis overbygd tak.

Det er etablert en takterrasse over garasjen. Konstruksjonen er oppført med trebjelkelag, og er tekket med papp med fall ut til takrenne. Det er montert vedlikeholdsfritt rekkverk, og det er delvis overbygd tak.

Ut fra 1 soverom i 1. etasje er det etablert en overbygd veranda. Konstruksjonen er oppført i impregnert trevirke inn på underliggende takoverbygg. Det er montert vedlikeholdsfritt rekkverk.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Konstruksjonene ble oppført i 2022.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det manglende/ikke tilstrekkelig vannavrenning fra konstruksjonen?	Nei
Er det påvist skader i tekkingen?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting/feil oppbygging av konstruksjonen over innvendige rom?	Nei
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-2**

Rekkverkene blir målt til 90 cm og er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Det er ujevnheter i dekket på takterrassen. Plattingen har skjevheter på grunn av tele i grunnen.
TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rekkverk tilfredsstiller krav ved opprinnelig byggemeldingsår. Det er ikke behov for utbedring. Ujevnhetene i terrassedekket på takterrassen anbefales utbedret. Plattingen bør frostisoleres for å unngå bevegelser (tele) i grunnen.

6.5 Vinduer og dører: Generelt

Beskrivelse

Malte vinduer med 3-lags glass. Vinduer med 2-lags i garasjen.
Malt hovedytterdør med 3-lags glass.
Utvendig malt garasjedør i teak med 2-lags glass.
Malt dobbel terrassedør med 2-lags glass i stue/kjøkken.
Innvendige dører er malte fyllingsdører og glatte dører i malt utførelse.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Ytterdør fra 1987 i garasje. Remontert i forbindelse med ny garasje.
Terrassedør i stue er fra 2002.
Ytterdøren er fra 2005.
Vindu i bad/vaskerom i underetasje kan ha blitt gjenkledd i 2013.
Det er flere innerdørblad av nyere dato. Enkelte av karmene virker å være av eldre dato.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører **TG-2**

Ved stikkprøver ble det påvist at vinduet i soverommet i underetasjen, samt baderomsdør i underetasje tar i karm. Pakning på terrassedør i stue/kjøkken har et slitasjehull i nedre del på 1 side. Det registreres en slitasje i det ene hjørnet utvendig på samme dør. Karm på hovedytterdøren er forsøkt tettet ved å legge flere pakninger. Denne løsningen er ikke tilfredsstillende, og døren føles tung å lukke. Dørhåndtaket på samme dør har litt «slark».

Glass i vinduer fra byggeår er mer enn 30 år gamle, og har økt risiko for punktering. Det registreres skade i belistning på dør inn til bod fra gang i underetasjen. Dørhåndtak på dør inn til soverom mangler låsskilt, samt at håndtaket har løs innfesting. Det registreres punktert glass i 1 garasjevindu.
TG 2 på grunn av påviste forhold, samt alder på glass fra byggeår.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vinduer/dører som tar i karm bør justeres. Pakning på terrassedør i stue bør skiftes, samt at slitasjen på utsiden av døren bør utbedres. En mer tilfredsstillende løsning på pakning på hovedytterdøren, en eventuell justering av karm, samt utbedring av håndtak anbefales. List på boddør bør skiftes.

Dør som mangler låsskilt bør få dette montert, samt at håndtaket festes bedre. Garasjevindu med punktert glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glasset. Det utelukkes ikke at flere eldre isolerglass kan punktere i årene som kommer.a

6.6 Vinduer og dører: Vinduer/terrassedører nyere enn 2008

Beskrivelse

Malte vinduer med 2-lags glass.
Malt terrassedør med 2-lags glass i soverom i 1. etasje.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer i kjellerstue er fra 2008. Baderomsvinduet i 1. etasje er fra 2013. Vinduer og terrassedør i soverom i 1. etasje er fra 2021-2022.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-1**

6.7 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning, Liggende kledning
Veggkonstruksjon i 1. etasje er av bindingsverk og er kledd med stående og liggende panel. Vegger i underetasje er av leca med murpuss utvendig.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Utvendige fasader ble malt i 2021. Opprinnelig garasje ble revet, og det ble oppført ny garasje i 2022. Det ble oppført 2 vegger i forbindelse med takoverbygg til takterrasse samme år.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	**TG-2**
Det registreres stedvise sprekker/riss i fasade i underetasje. Det er noe avskalling i puss ved soveromsvindu i underetasje. Kledningen bærer stedvis preg av alder, men vurderes som hel og fri for vesentlige skader. Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørking av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering. TG 2 på grunn av påviste forhold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Sprekker/riss bør gjenpusses. Se "Grunnmur og fundament" for ytterligere kommentar rundt påvist sprekk ved garasjeport. Avskallet puss ved vindu bør utbedres. Det vurderes ikke behov for tiltak med tanke på begrenset lufting, da dette var en vanlig byggemåte før i tiden, og at det sjeldent oppstår skader som følge av dette i områder med tørt klima.	

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Det er etablert et kaldloft over boligen, med luke for tilkomst fra det ene soverommet. Konstruksjonen er oppført med takstoler, og det er taktro av trepanel. Det er isolert med mineralull over varme rom. Ventilering foregår gjennom spalter i raft, samt gjennom ventiler i gavler.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	**TG-2**
Det registreres muselort på loftet. TG 2 som følge av dette.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør foretas tiltak mot mus på loftet.	

6.9 Renner og nedløp: Generelt

Type	Metall
Renner, beslag og nedløp er utført i plastbelagt metall.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Renner, beslag og nedløp ble skiftet sammen med taktekkingen i 2020. På takoverbyggene er disse fra 2022.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	**TG-1**

6.10 Renner og nedløp: Takoverbygg foran inngangsparti

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

Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
Ingen skader, men noe svai pga. at fundamentering til takkonstruksjon har beveget seg som følge av tele i grunnen. Det kan være risiko for at vann ikke ledes tilfredsstillende til nedløp. TG 2 på grunn av svai.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Oppretting av renner påregnes i sammenheng med eventuelle utbedringer i grunnen. Se "Takkonstruksjon: Takoverbygg foran inngangsparti" for videre omtale.	

6.11 Takkonstruksjon: Generelt

Takkonstruksjon	Saltak, Pulttak
Taket har saltaksform på selve boligen. Det er pulttaksform på takoverbygg over takterrasse.	
Inspisert fra	På tak, Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-1
Hovedtaket er inspisert fra oppe på taket. Takoverbygg er inspisert fra bakkenivå.	

6.12 Takkonstruksjon: Takoverbygg foran inngangsparti

Takkonstruksjon	Pulttak
Takoverbygget foran inngangsparti har pulttaksform.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ja
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-2
Takoverbygg er inspisert fra bakkenivå. Det registreres svai/nedbøy i takflaten pga. tele i grunnen. TG 2 som følge av dette.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det må påregnes bedre frostisolering i grunnen for å hindre bevegelser i konstruksjonen.	

6.13 Taktekking

Type tekking	Annet
Takene er tekket med granulerte takpanner.	
Inspisert fra	På tak, Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Tekking på hovedtaket er fra 2020, mens tekking på takoverbygg er fra 2022.	
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 tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekking	TG-1
Hovedtaket er inspisert fra oppe på taket. Takoverbygg er inspisert fra bakkenivå.	

6.14 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	TG-1
Det er etablert takstige i lakkert stål.	

6.15 Etasjeskille og gulv på grunn: Underetasje

Type	Støpt gulv på grunn
Det er støpt gulv på grunnen i underetasjen. Det ble målt med laser i gang og kjellerstue. I gangen er det påvist en total høydeforskjell på ca. 35 mm. Det er ikke påvist vesentlig avvik i kjellerstue.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-3
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik i gangen på over 30mm, i tillegg til lokale skjevheter. TG 3 er satt på grunn av totalt avvik på over 30 mm i gang.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.	
Utbedringskostnader	**10 000 - 50 000**

6.16 Etasjeskille og gulv på grunn: 1. etasje

Type	Trebjelkelag
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det ble målt med laser i stue/kjøkken og 1 soverom uten å påvise vesentlig avvik.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	**TG-1**

6.17 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Sotluke er plassert i kjellerstue.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Det er montert vedovn i stue/kjøkken.	
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra taket
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-3
Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale på gulv. Avstandskravet er minimum 30 cm. Det registreres i tillegg at sotluka ikke kan lukkes tilfredsstillende. TG 3 på grunn av påviste forhold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det må legges sotlukestein inn i sotluka. Luka må utbedres slik at den kan lukkes og tetter godt.	
Utbedringskostnader	**Under 10 000**

6.18 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av overflater og innredning	**TG-2**
Innredning med profilerte fronter og benkeplate med laminat. Benkeplaten har nedfelt oppvaskkum i stål. Det virker for å være originale skrog med fornyede fronter og benkeplate. Det bemerkes litt avskalling i overflaten på benkeplaten ved skjøt mellom plater i det ene hjørnet. Overflaten ved skjøten har noen ujevnheter som antyder at det kan ha trukket inn litt fukt her. Det er lignende ujevnheter også i det andre hjørnet. TG 2 på grunn av tegn på skader i benkeplate.	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
Det bør sørges for god tetting i skjøten slik at man unngår ytterligere skade i benkeplater. For å oppnå TG 1 må benkeplatene skiftes.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Det er mekanisk avtrekksvifte over kokesonen. Denne ble skiftet samtidig med fornying av innredningen.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	**TG-1**

6.19 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Dagens kjellerstue er byggemeldt som hobbyrom. Endringen er et tiltak som krever søknad om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, da rommets bruk/innredning tilsier at det er til varig opphold. Det registreres flere vinduer med endret form og/eller plassering, samt at enkelte vindu kan være fjernet opp mot byggetegning. Dette er tiltak som krever søknad om fasadeendring. I kommunalpakken foreligger det ikke tegninger på garasje, og heller ingen tillatelse om rivning av den tidligere garasjen.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja
Det er kun utstedt midlertidig brukstillatelse. Denne er datert 14-10-1982, og hadde frist for søknad om ferdigattest i juni 1983. Boligen er byggemeldt og søkt før 1 .januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Garasjen ble revet og oppført på nytt i 2022, og har ikke ferdigattest. Bygget er byggemeldt og søkt etter 1.januar 1998 og ferdigattest skal foreligge. Kjellerstua har endret bruk ut fra det som er byggemeldt, og kan kreve ny godkjenning. Det anbefales å kontakte byggesakskontoret for ytterligere kommentar.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Det er montert røykvarslere. 6 kg pulverapparat er etablert.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.20 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en åpen tretrapp i malt utførelse. Håndløper er montert på 1 side. Rekkverk har liggende bord.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Ja
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp	**TG-2**
Åpninger mellom trinn og rekkverk er over 10cm og utgjør en risiko for små barn og dyr. Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht. dagens forskrift (krav om håndløper på begge sider). TG 2 på grunn av at trappen ikke tilfredsstiller dagens krav.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert. Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksbord og trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm.	

6.21 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk. Det er offentlig avløp.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det har vært skiftet og koblet om deler av anlegget i forbindelse med oppgraderinger av våtrom (2013) og kjøkken (ukjent). Sluk i underetasje ser ut til å være fornyet, men sluk i 1. etasje ser ut for å være av eldre dato. Omfang av eventuelle arbeider utover dette er ukjent.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ja
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	**TG-2**
Deler av anlegget kan ha nådd mer enn halvparten av forventet levetid (mer enn 25 år). Kloakk er tilknyttet septiktank og det er ikke krav til at kloakk skal luftes over tak, med forutsetning at lufting av kloakk er ivaretatt på annen måte. Det er lufting med vakumventil på kaldloftet. TG 2 på grunn av at deler av anlegget kan være av eldre dato.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å kontakte en rørlegger for å få en bedre oversikt på anlegget. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.	

6.22 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Synlige rør er av kobber. Stoppekran er plassert i bad/vaskerom. Det er offentlig vann.	

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det har vært skiftet og koblet om deler av anlegget i forbindelse med oppgraderinger av våtrom (2013) og kjøkken (ukjent). Omfang av eventuelle arbeider utover dette er ukjent.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Deler av anlegget kan ha nådd mer enn halvparten av forventet levetid (mer enn 25 år). Det ble registrert trykkslag ved funksjonstest av kran på bad i underetasje.
TG 2 på grunn av at deler av anlegget kan være av eldre dato, samt trykkslag i rør.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Trykkslag i anlegget bør sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget. Ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

6.23 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskapet er plassert i vindfang.	
Type anlegg	Delvis skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er ukjent omfang av eventuelle arbeider på anlegget. Av kjente arbeider ble det montert 2 stikkontakter for varmepumpe av Bergstaden Elektro i 2014. Samsvarserklæringen for dette er datert 18-12-2014.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei

Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk **TG-2**

Det mangler i hovedsak dokumentasjon på anlegget. Elanlegget er delvis av eldre dato, og feil kan ikke utelukkes.
TG 2 på grunn av manglende dokumentasjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Pga. manglende/ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.24 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Det er montert varmepumpe i stua.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Varmepumpa ble montert i 2014, med bakgrunn i elektrikerarbeid utført i forbindelse med denne.	
Når var siste service på anlegget?	
Ukjent.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei

Oppsummering av varmesentral **TG-2**

Det har ikke vært service på varmepumpa i løpet av de siste 2 årene. Service anbefales annen hvert år.
TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.25 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bad/vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2016	
Størrelse	
198 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
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-1**

6.26 Ventilasjon

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

6.27 Våtrom: Bad/vaskerom, U. etasje

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Malt flisgulv og våtromsplater på vegger. Malt panel i himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet kan ha blitt oppgradert i ca. 2013, med nytt tettesjikt, sluk, overflater og utstyr.	
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-2**

Fallforhold til sluk er tilfredsstillende, men høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør (under flis) er målt til ca. 15 mm, mot anbefaling på minimum 25 mm. Lekkasjevann i rommet vurderes å gå mot sluk før det når døren. Gulvflisene er malte, og malingen har stedvis flasset av. Ved dusjsonen er det en vegg av glassbyggerstein. Denne ble oppført av nåværende eier. Ved veggen er det noe silikonsøl på veggplatene.
TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak overflater

Våtrommet fungerer med påvist avvik på høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør. Gulvflisene må enten rengjøres for maling, eller males med jevne mellomrom. Silikonsøl på veggplate ved vegg av glassbyggerstein bør rengjøres.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Det er ikke tilstrekkelig silikonfuge mellom veggplater og bunnlist i våtsone i dusjen. Tettesjikt på vegg har nådd mer enn halvparten av forventet levetid (mer enn 10 år). Dette gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
TG 2 på grunn av alder på tettesjikt på vegg, samt at silikonfuge under plater ikke er tilfredsstillende.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det må påføres tilstrekkelig med silikon mellom bunnlist og veggplater i dusjsonen.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er etablert servant i innredning, veggmontert klosett, åpen dusj i nisje og opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-2**

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

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør vurderes å etablere en Waterguard i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning. Eventuelt må det gjøres rede for om det er anvendt lekkasjesikret sisterne.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Det er tilluftsspalte ved dørterskel.

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	**TG-0**

Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking. Det er foretatt fuktmåling/fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.28 Våtrom: Bad, 1. etasje

Overflate

Beskrivelse av overflate
Flislagt gulv og vegg. Lasert panel i himling.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Rommet kan ha blitt oppgradert i ca. 2013, med nytt tettesjikt, overflater og utstyr. Sluket ser ut til å være av eldre dato.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	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-2**

Gulvet har tilfredsstillende fall til sluk, men det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør (under flis). Denne måles til ca. 10 mm, mot anbefalingen på minimum 25 mm. Det bemerkes at det er påført sekundær tetting med silikon mot dørterskel, og det vurderes at eventuelt lekkasjevann i rommet ledes til sluk.

Vindu er plassert i våtsone, og har karmer og listverk av malt tre som ikke tåler belastning av fritt vann. Det registreres at silikonfuge i overgang gulv/vegg er stedvis oppsprukket og/eller har mistet vedheft.
TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak overflater

Våtrommet fungerer med påvist avvik på høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør. Silikonfugemasse mister erfaringsmessig sett vedheft over tid, og må påregnes ubedring/utskifting når den mister vedheft eller sprekker. Vinduet må fuktbeskyttes, eller at det vurderes annen løsning for dusjing/bading.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast

Sluket vurderes å være av eldre dato.

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja
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?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk TG-2

Det registreres at det er smurt membran i sluket, men den kan være lagt over klemring. Dette øker risiko for lekkasje oppunder membranen om sluket skulle bli tett. Rørføring gjennom gulv for klosettet har ikke synlig membran/mansjetter over gulvet annet enn silikonfugemasse.
Membran/tettesjikt bør være avsluttet minimum 25 mm over gulvoverflate rundt rørføringer. Dette er ikke etablert og gulvet kan være utsatt for lekkasjer. Rørføring gjennom gulv for servant er lagt skjult og er ikke kontrollert. Slukløsning har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
TG på grunn av påviste forhold, samt alder på sluk.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig. Sluket må rengjøres jevnlig for å unngå at eventuelt overflødig vann kan trenge oppunder membranen. Silikonfugemasse mister erfaringsmessig sett vedheft over tid, og må påregnes ubedring/utskifting når den mister vedheft eller sprekker. For å kontrollere rørgjennomføring til servant må det foretas demonteringer.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er etablert servant, klosett og badekar med dusj.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr TG-1

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Naturlig ventilering gjennom tak. Det er ikke etablert tilluft til rommet.	

Oppsummering av ventilasjon TG-2

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Det er ikke etablert tilluft og ventilering av rommet blir redusert.
TG 2 på grunn av at ventilering ikke er tilfredsstillende.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk og tilluft ved dørterskel.

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 soverom.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.29 Øvrig: Gulv i bod

Beskrivelse
Det er laminatgulv i bod i underetasje.

Oppsummering av øvrig TG-2

Det er knirk i gulv mot døren i 1 av bodene. Knirk i laminatgulv kan oppstå om skjøtene er for tørre, men det er ikke kjent om dette er tilfellet.
TG 2 på grunn av knirk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør undersøkes om knirk kan elimineres.

6.30 Øvrig: Utvendig trapp til takterrasse

Beskrivelse
Det er etablert en trapp i impregnert tre fra bakkenivå opp til takterrasse.

Oppsummering av øvrig TG-3

Trappen oppleves ikke behagelig å gå i. Dette på grunn av at trappeformelen ikke er anvendt. Det er delvis mer enn 50 cm ned til terreng, og det er ikke etablert rekkverk på trappen.
TG 3 på grunn av manglende rekkverk på trappen.
TG 2 settes for større avvik på trappeformel.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det må monteres rekkverk på begge sider i trappen, da den delvis har over 50 cm ned til terrenget. Trappeformelen tilsier at 2 x opptrinn + 1 x inntrinn = 62 cm ±2 cm. I dette tilfellet har trappen opptrinn på 10 cm, og inntrinn på 23 cm.

Utbedringskostnader	**Under 10 000**

6.31 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.32 Støttemur

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.33 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.34 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	13240027
Adresse	Rørosveien 3494
Postnummer	2550
Poststed	OS I ØSTERDALEN
Er det dødsbo?	☐ Ja ☒ Nei
Salg ved fullmakt?	☐ Ja ☒ Nei
Har du kjennskap til eiendommen?	☒ Ja ☐ Nei
Når kjøpte du boligen?	2020
Hvor lenge har du bodd i boligen?	4år2mnd
Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☒ Ja ☐ Nei
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	Gjensidige
Polise/avtalenr.	
Selger1fornavn	Astjerd Margrethe
Selger1etternavn	Sjølien

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

Firmanavn: Av eier tilbake til 2013

Redegjør for hva som er gjort og når: Flislagt bad i 2 etg og plater på vaskerom/ bad i 1 etg, samt flislagt gulv begge steder

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Ny sluk på bad oppe 2013

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar: Vet ikke. Gjort av eier i 2013

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, fuktinnsig, 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

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 09.04.2024

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Liten sprekk i mur utvendig mellom hus og nyoppført garasje

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

Hvis ja, beskrivelse: Vært lekkasje fra veranda over garasjen ned til den. Det er utbedret

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

Firmanavn: Os Totalbygg

Redegjør for hva som er gjort og når: Gammel garasje er revet og ny satt opp 2020

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:

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 09.04.2024

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

Hvis ja, beskrivelse: Leiregrunn som gir utslag i ujevnheter ved platting foran når telen går på våren. Jevner seg ut igjen når snøen er borte

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

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

Kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

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 næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. 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 forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 09.04.2024

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 næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom 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.

Sjølien, Astjerd Margrethe

Signert av

bankID

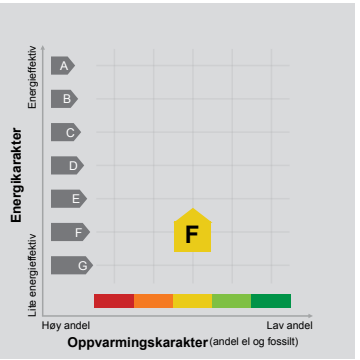
This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
09.04.2024

ENERGIATTEST

enova

Adresse	Rørosveien 3494
Postnummer	2550
Sted	OS I ØSTERDALEN
Kommunenavn	Os
Gårdsnummer	119
Bruksnummer	34
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	155278463
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	c21a007a-db88-4e96-a567-0ed5dd626f4b
Dato	15.04.2024
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 28 540 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:

19 000 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	7 200 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 innetemperaturen**
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)

- **Redusér innetemperaturen**
- **Tidsstyring av panelovner**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Skifte til sparepærer på utebelysning**

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:	Enebolig
Byggeår	1982
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	224
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: Rørosveien 3494
Postnummer: 2550
Sted: OS I ØSTERDALEN
Kommune: Os
Bolignummer: H0101
Dato: 15.04.2024 15:44:56
Energimerkenummer: c21a007a-db88-4e96-a567-0ed5dd626f4b

Kommunenummer: 3430
Gårdsnummer: 119
Bruksnummer: 34
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 155278463

Brukertiltak

Tiltak 1: 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. Montér 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 9: 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 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak på elektriske anlegg

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: 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 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 16: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 17: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 20: 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 21: 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 22: 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 23: Montere urbryter på motorvarmer

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

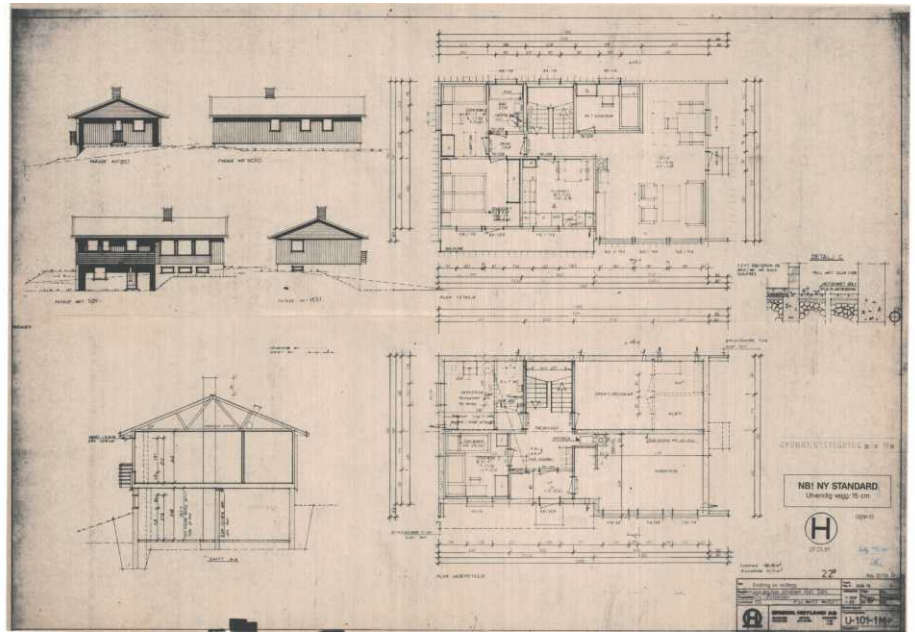
Tiltak på luftbehandlingsanlegg

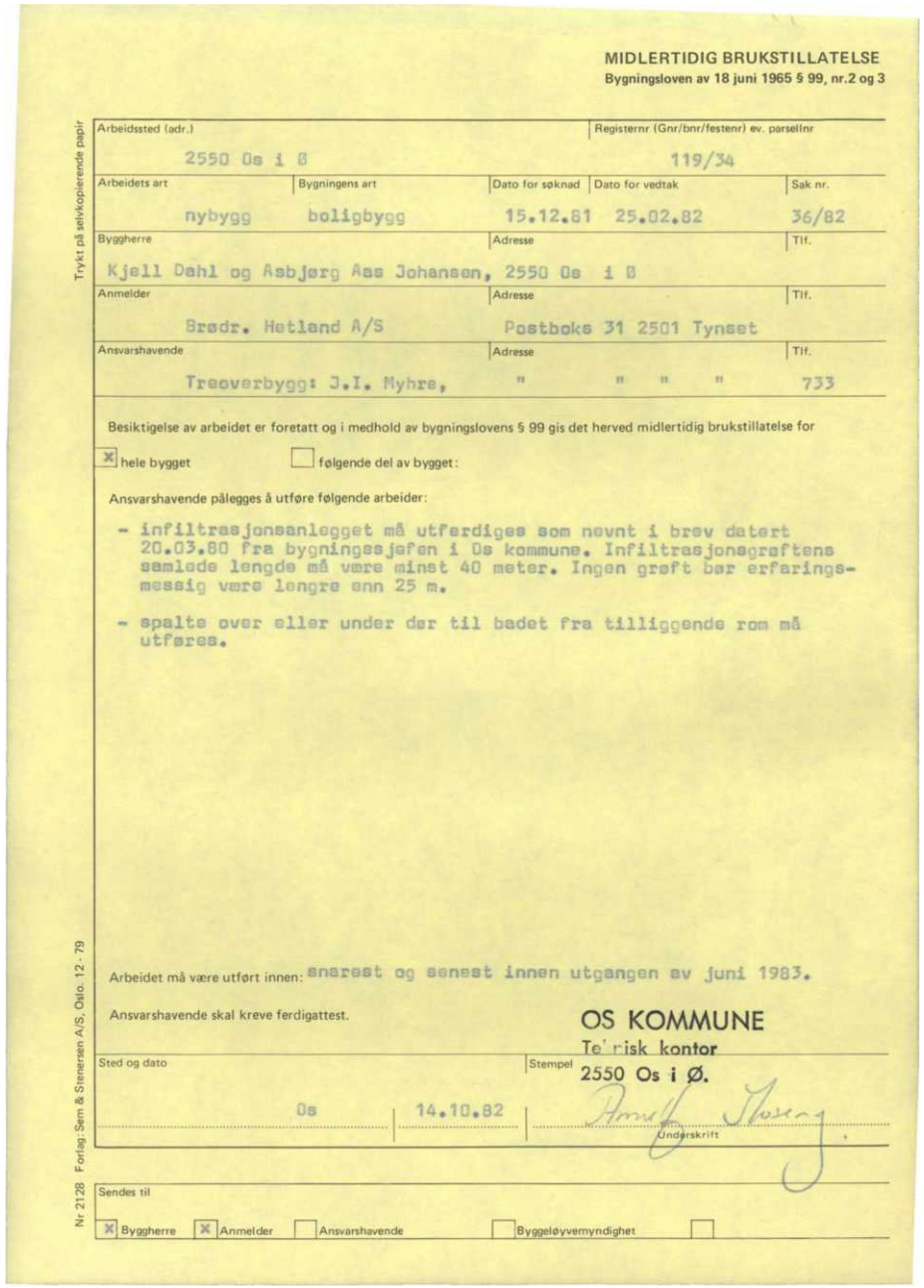
Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 25: 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.





MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
2550 Os i Ø			119/34	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak**	**Sak nr.**
nybygg	boligbygg	15.12.81	25.02.82	36/82
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Kjell Dahl og Asbjørg Aas Johansen, 2550 Os i Ø				
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
Brødr. Hetland A/S		Postboks 31 2501 Tynset		
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
Treoverbygg: J.I. Myhre,		"	" " "	733

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

[x] hele bygget [ ] følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

- infiltrasjonsanlegget må utferdiges som nevnt i brev datert 20.03.80 fra bygningssjefen i Os kommune. Infiltrasjonsgreftens samlede lengde må være minst 40 meter. Ingen grøft bør erfaringsmessig være lengre enn 25 m.

- spalte over eller under dør til badet fra tilliggende rom må utføres.

Arbeidet må være utført innen: snarest og senest innen utgangen av juni 1983.

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

OS KOMMUNE
Teknisk kontor
2550 Os i Ø.

Sted og dato	Stempel	
Os 14.10.82		Underskrift

Sendes til

[x] Byggherre [x] Anmelder [ ] Ansvarshavende [ ] Byggeløyvemyndighet [ ]

Nr 2128 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 12 - 79

Dra en kolonneoverskrift og slipp den her for å gruppere etter denne kolonnen

Avgiftstype	Termin	Kjøring	Avg. bygg	Vare	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Pris(u/mva)	Geb. fra/lev.	Geb. til	Beløp (u/mva)	Årsbeløp (u/mva)	Merknad	Termin fra	Terr
Løpende		Mai	155278463	302	VANNAVGIFT	200	M3	19,55	01.05.2024		325,83	3 910,00			
Løpende		Mai	155278463	304	FASTGEBYR VANN	1	ABB	1 096,00	01.05.2024		91,33	1 096,00			
Løpende		Mai	155278463	318	RENOVASJONSAVG. MINI	1	DUNK	3 056,00	01.05.2024		254,67	3 056,00			
Løpende		Mai	155278463	323	SEPTIKKTØMMING HVERT 2. ÅR	1	STK	1 404,00	01.05.2024		117,00	1 404,00			
Løpende		Mai	155278463	329	EIENDOMSSKATT PRIVAT	1014000	promi	4,00	01.05.2024		338,00	4 056,00			
Løpende		Mai	155278463	332	FEIE- TILSYNSAVGIFT	1	PIPE	768,00	01.05.2024		64,00	768,00			

+ 15 % mva på vann, renovasjon og septiktømming

3306,50
16 656,50

Matrikkelrapport MAT0011 **Matrikkelbrev** Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	3430 - OS	Utskriftsdato/klokkeslett:	21.03.2024 kl. 15:05
Gårdsnummer:	119	Produsert av:	Hege Narbuvoll - 3430 Os
Bruksnummer:	34	Attestert av:	Os kommune

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

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	BYGGETOMT
Etableringsdato:	19.11.1981
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 119 / 34	1 127,5 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		021062	SJØLIEN ASTJERD MARGRETHE		RØROSVEIEN 3494 2550 OS I ØSTERDALEN	1 / 1

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6930626	611901		1 127,5 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning / Forretningstype / Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato / Kommunal saksreferanse / Nettadresse (URL) / Annen referanse	Tinglysing / Status	Endret dato	Matrikkelføring / Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til: 3430 - 119/34 Omnummerert fra: 0441 - 119/34			
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	19.11.1981				
Kart- og delingsforretning		Rolle / Matrikkelenhet / Arealendring Avgiver 0441 - 119/26 −938 Mottaker 0441 - 119/34 938			

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Rørosveien	6001	3494			Grunnkrets	0104	Oslia	Nei
						Stemmekrets:	1	Os	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	03050401	Os	
				6930626	611919	Postnr.område:	2550	OS I ØSTERDALEN	
						Tettsted:			

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 155 278 463
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6930626 Øst: 611919
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Enebolig
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	95	Ant. boliger:	1	Datoer		
Bruksareal bolig:	165	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:		
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:		
Bruksareal totalt:	165	Avløp:		Tatt i bruk:		01.01.2000
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:		
Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:		
Bruttoareal totalt:	0					
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	85	0	85	0	0	0	0	0
U01	0	37	0	37	0	0	0	0	0
K01	0	43	0	43	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
6001 Rørosveien 3494	H0101	Bolig	165	0		0	0	119/34

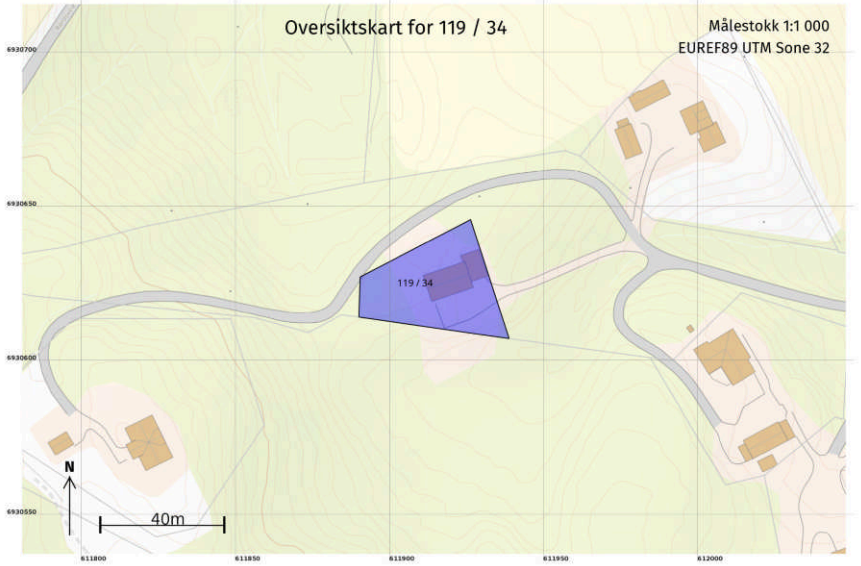
Utgåtte bygg som er registrert på matrikkelenheten

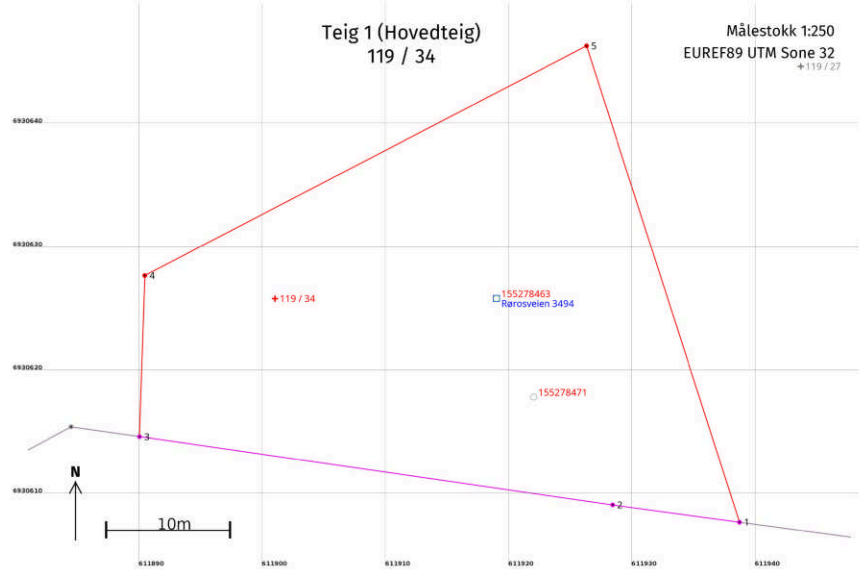
Bygningsnr: 155 278 471
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6930618 Øst: 611922
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
Næringsgruppe:
Bygningsstatus: Bygning revet/brent
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer		
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	0	Rammetillatelse:		
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:		
Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:		
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:		
Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:		
Bruttoareal totalt:	0			Bygning revet/brent:		19.10.2010
Alternativt areal:	0					
Alternativt areal 2:	0					

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	119/34


Oversiktskart for 119 / 34
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
6930700
6930650
6930600
6930550
119 / 34
N
40m
611800
611850
611900
611950
612000


Teig 1 (Hovedteig)
119 / 34
Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 32
+119 / 27
6930640
6930630
6930620
6930610
5
4
3
2
1
+119 / 34
155278463
Rørosveien 3494
155278471
N
10m
611890
611900
611910
611920
611930
611940

Areal og koordinater

Areal: 1 127,5 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6930626 **Øst:** 611901

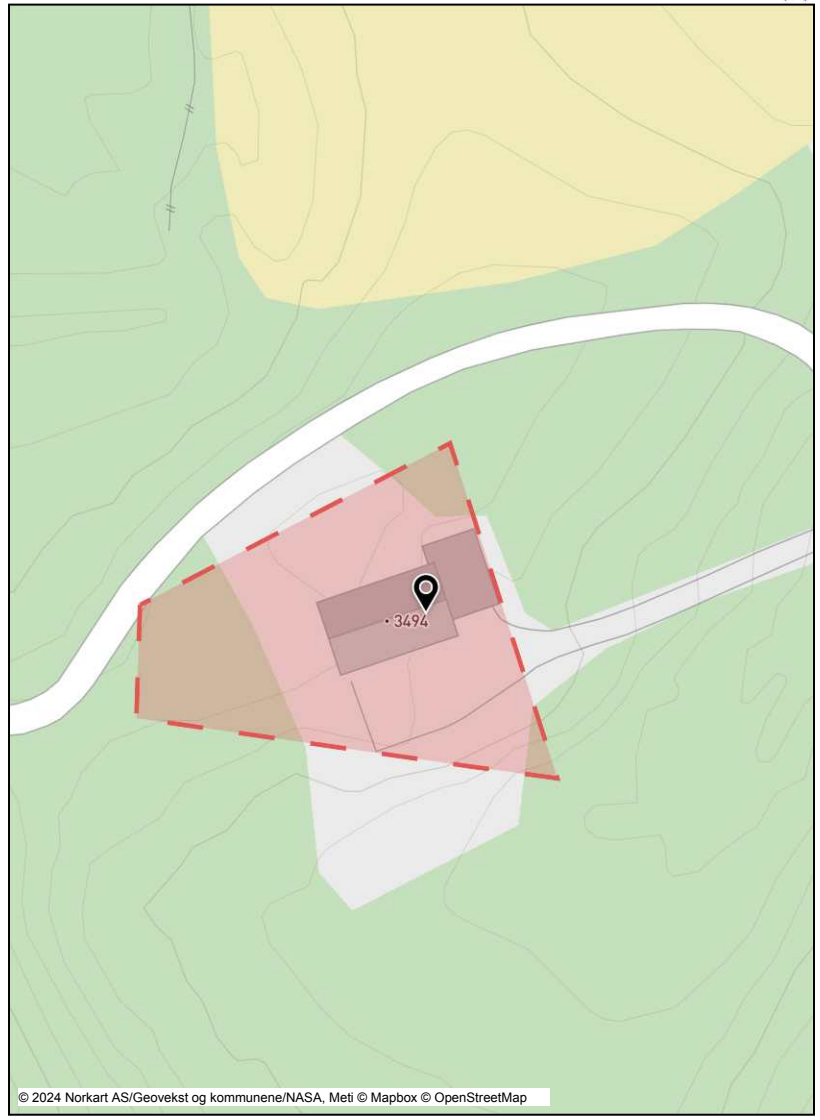
Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

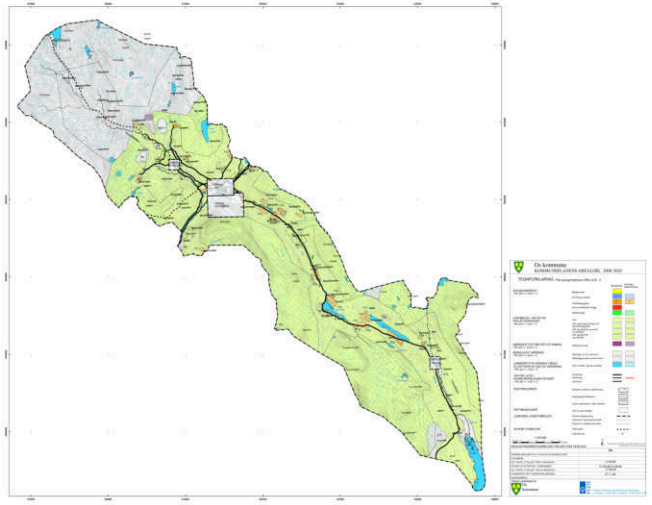
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6930607,87	611938,70	10,38	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	
2	6930609,27	611928,41	38,76	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	
3	6930614,80	611890,05	13,07	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	
4	6930627,86	611890,48	40,37	Ukjent	81 Frihåndstegning: Digitalisert fra krokering på kart	1000	
5	6930646,47	611926,30	40,54	Ukjent	81 Frihåndstegning: Digitalisert fra krokering på kart	1000	

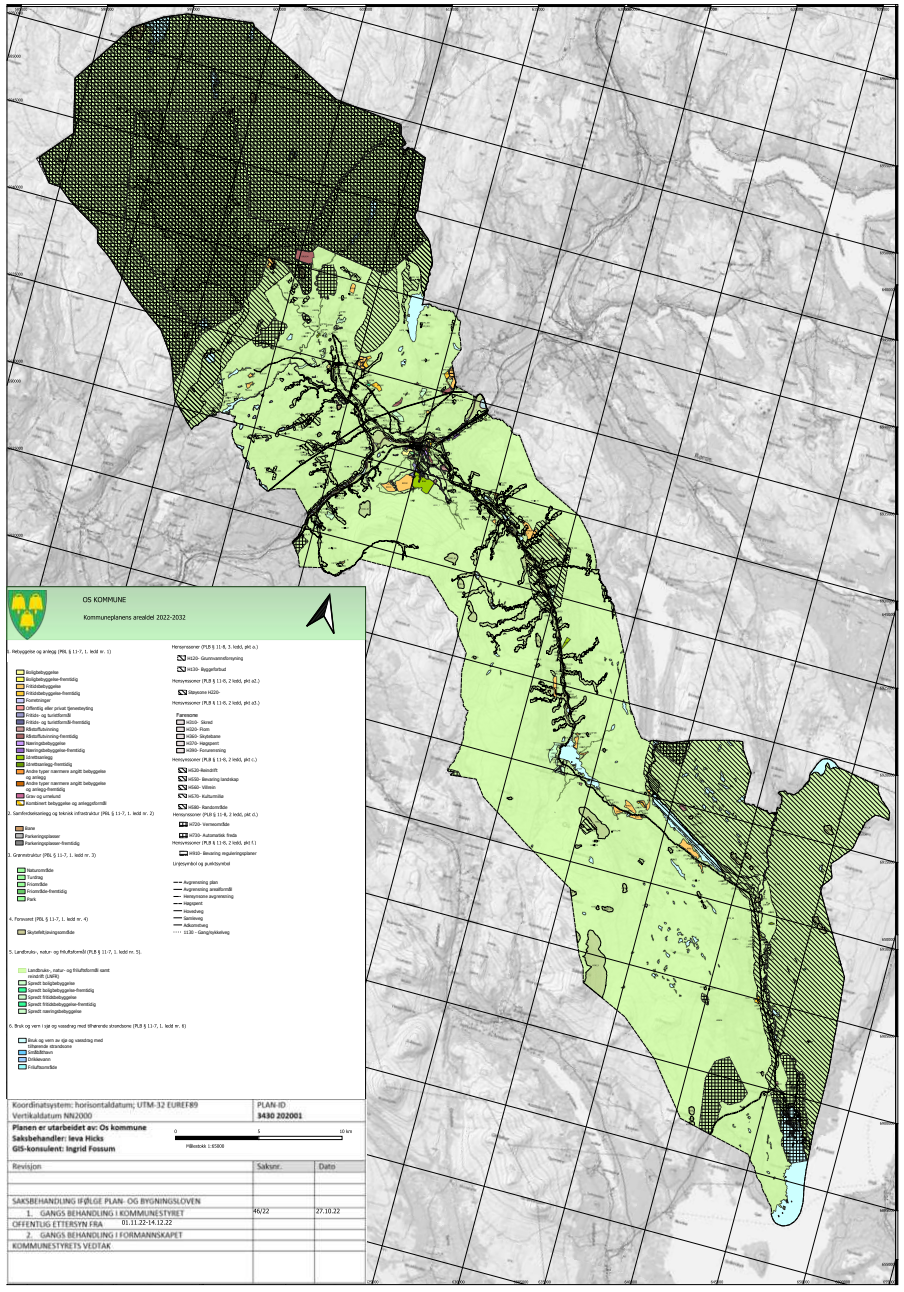
Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 20.03.2024 Målestokk: 1:500 Koordinatsystem: UTM 32N

N






OS KOMMUNE
Kommuneplanens arealdel 2022-2032
Koordinatsystem: horisontaldatum; UTM-32 EUREF89
Vertikaldatum NN2000
PLAN-ID
3430 202001
Planen er utarbeidet av: Os kommune
Saksbehandler: Ieva Hicks
GIS-konsulent: Ingrid Fossum
Revisjon
Saksnr.
Dato
SAKSBEHANDLING IFØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN
1. GANGS BEHANDLING I KOMMUNESTYRET
46/22
27.10.22
OFFENTLIG ETTERSYN FRA
01.11.22-14.12.22
2. GANGS BEHANDLING I FORMANNSKAPET
KOMMUNESTYRETS VEDTAK

Rørosveien 3494
2550 OS I ØSTERDALEN

Arealer

Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1982
BRA: 224 m^2
BRA-i: 166 m^2



Supertakst

GNR: 119 BNR: 34

Snorre Kolstad
Takst-Forum Trøndelag AS

sk@tft.no
48033863

Rørosveien 3494
2550 Os i østerdalen

Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	138	80	58	0	30
1. etasje	86	86	0	0	69
Totalt m²	**224**	**166**	**58**	**0**	**99**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	138	58	80	Bad/vaskerom, soverom, vindfang, hall, kjellerstue.	3 boder, garasje.
1. etasje	86	86	0	2 soverom, 2 ganger, bad, kjøkken, stue.	
Totalt m²	**224**	**144**	**80**		

Rørosveien 3494

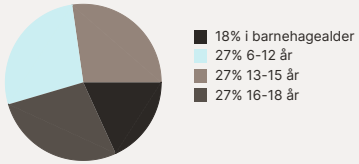
Offentlig transport

Nerenget Linje 182, 997	4 min 0.3 km
Os stasjon Linje R60	7 min 5.1 km
Røros lufthavn	24 min

Skoler

Os skole (1-10 kl.) 143 elever, 13 klasser	7 min 5.7 km
Nord-Østerdal vgs - Tynset 540 elever	33 min 37 km

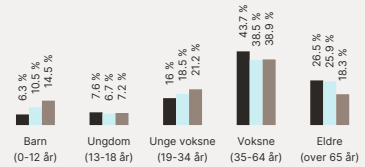
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	42%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Oslia	239	130
Kommune: Os	1 855	1 091
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Dalsbygda barnehage (1-4 år) 11 barn	7 min 5.6 km
Os barnehage (0-5 år) 70 barn	8 min 5.9 km
Galåen naturbarnehage (1-5 år) 25 barn	15 min 12.6 km

Dagligvare

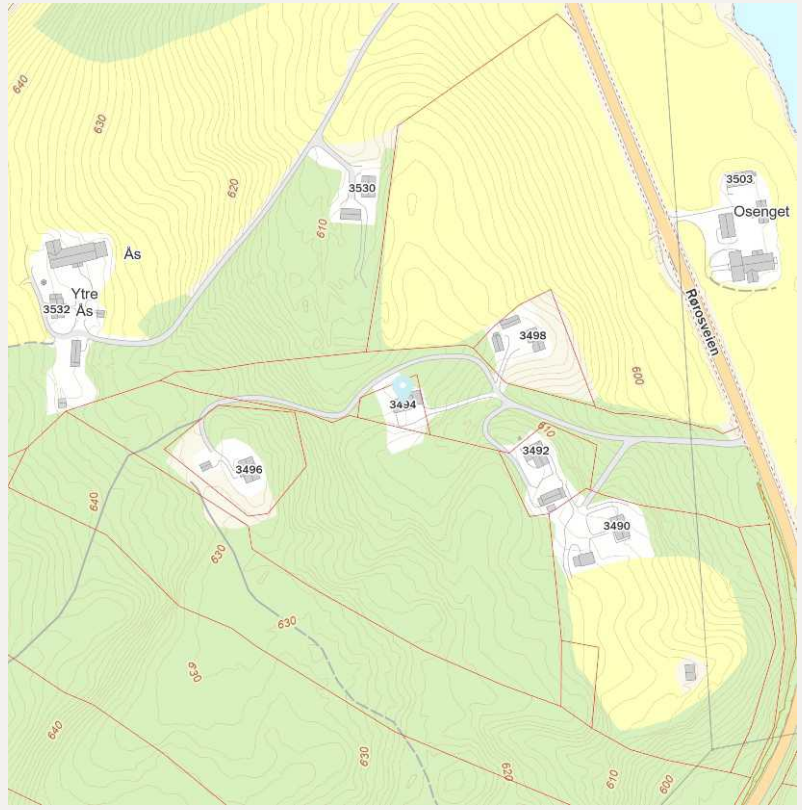
Spar Os Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	6 min 4.9 km
Joker Dalsbygda Post i butikk	8 min 6.3 km

Sport

Sundmoen stadion Ballspill, fotball, friidrett	7 min 5.6 km
Os skole Aktivitetshall, ballspill	7 min 5.7 km
Aktiviteten Treningssenter	19 min
Røros Gym	18 min

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 sitatene 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 2024





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 sitatene 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 2024

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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 **PLUSS**

- 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.

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 6 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 9 200
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 13 950

Rettsområder du får hjelp med

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

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. PLUSS-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 PLUSS.

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

"Vi unner ingen å stå alene"

Rett skal være rett. For alle.

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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



Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

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

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

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl: .

Oppdragsnr: 13240027
Adresse: Rørosveien 3494, 2550 Os I Østerdalen
Betegnelse: Gnr. 119, Bnr. 34, Os (innlandet) kommune.

Gis herved bud stort kr. ..... **skriver** .....

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse: .....

☐ Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold ☐ Annet .....

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital ..... Kr .....

Lån (bank og saksbehandler) ..... Kr .....

Til sammen ..... Kr .....

Egenkapital ved salg av egen bolig: ☐ Kontanter ☐ Annet .....

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: ..... PERSONNR: .....

NAVN 2: ..... PERSONNR: .....

ADR: ..... POSTNR/STED: .....

E-POST 1: ..... MOBIL 1: .....

E-POST 2: ..... MOBIL 2: .....

STED/DATO/KL: ..... UNDERSKRIFT: .....

HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)

Nylander &Partners, Røros Tlf: 73100060 roros@nylander.no

Salgsoppgaven er opprettet 06.05.2024 og utformet iht.
Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.
Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

&NYLANDER PARTNERS

partners.no