PRIVATMEGLEREN

OSENSJØEN
HYTTEGREND 28

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Osensjøen hyttegrend 28, 2428 SØRE OSEN

TRYSIL kommune

gnr. 74, bnr. 183

Sum areal alle bygg: BRA: 86 m² BRA-i: 83 m²



Befaringsdato: 25.06.2026 **Rapportdato:** 29.06.2026 **Oppdragsnr.:** 21642-1259 **Eiendomsverdi ref nr:** FC1457

Foretak: Daven Takst og Eiendom **Takstingeniør:** Faryad Daven **Vår ref:** Faryad Daven

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Daven Takst og Eiendom

Din lokale takstingeniør – trygghet bygget på kompetanse og erfaring.

Daven Takst og Eiendom leverer profesjonelle takseringstjenester for både privat og offentlig sektor i Innlandet – med hovedområde Hamar, Stange, Ringsaker, Elverum, Gjøvik, Lillehammer og Trysil.

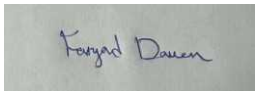
Vi utarbeider tilstandsrapporter, verditakster og forhåndstakster for alle typer boliger. Med solid bakgrunn som sivilingeniør og byggingeniør innen bygg- og konstruksjonsteknikk, samt takstutdanning gjennom Norges Eiendomsakademi, tilbyr vi faglig trygghet i alle ledd.

Medlemskap i NITO, Norges største fagorganisasjon for ingeniører og teknologer, og Fagverket for takstingeniører. Vi har også kompetanse innen våtrom (Modul C) og er godkjent energirådgiver hos Enova.

Våre kjerneverdier er uavhengighet, nøyaktighet, kompetanse, trygghet og god kundeoppfølging – slik at du kan føle deg trygg gjennom hele bolighandelen.



Rapportansvarlig



Faryad Daven

Uavhengig Takstingeniør

post@datakst.no

467 18 316



Medlem av NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: 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, TG1: MINDRE 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, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig fra 2022 over 1 plan og hems. Bygningen er oppført med ringmurselementer og støpt gulv i 1.etasje. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulv mot grunn er støpt. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Saltakkonstruksjon av tre tekket utvendig med pappshingel. Det er 2 stk. kott i hems. Takkonstruksjonen er for det meste kompakt med skråhimling og uten kontrollmuligheter. Takrenner, nedløp og beslag i metall. Nedløp med utkast til terreng. Fastmontert stigetrinn og plattform til pipe. Snøfangere på tak. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Produksjonsår for glassene er 2022. Bygningen har malt hovedytterdør med glassfelt, malt boddør og malt balkongdør i tre med 3-lags glass fra 2022.
Interessenter anbefales å lese hele rapporten nøye for å få en helhetlig forståelse av boligens tilstand og nødvendige tiltak.

Fritidsbolig - Byggeår: 2022

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Takrenner, nedløp og beslag i metall. Fall på renner er ikke kontrollert.
Nedløp med utkast til terreng. Fastmontert stigetrinn og plattform til pipe. Snøfangere på tak.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Saltakkonstruksjon av tre tekket utvendig med pappshingel. Det er 2 stk. kott i hems. Takkonstruksjonen er for det meste kompakt med skråhimling og uten kontrollmuligheter. Tilstandsgrad er satt ut ifra visuelle observasjoner fra underliggende etasje, fra bakkenivå, fra kottene samt alder på takkonstruksjonen.
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Produksjonsår for glassene er 2022.
Bygningen har malt hovedytterdør med glassfelt, malt boddør og malt balkongdør i tre med 3-lags glass fra 2022.
Plattinger av trekonstruksjoner med spaltegulv i inngangsparti og med utgang fra stue.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av tre/furu og fliser. Veggene har trepanel.
Innvendige tak har trepanel.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulv mot grunn er støpt. Det er foretatt skjevhetsmåling i gang, stue og kjøkken samt hems.
Det er målt høydeforskjeller på under 15 mm i hele rom, men dette er under grenser for avvik ut ifra standardens regler.
Boligen har isolert stålpipe og vedovn av type Nordpeis. Pipe eller ildsted er ikke tetthets eller funksjonsprøvd.
Avstander til skorsteinens munning på taket er ikke målt (avstander skorstein er ført over takets høyeste punkt ved skorstein).
Det er eier som til enhver tid er ansvarlig for at piper og ildsteder som er i bruk tilfredsstiller dagens krav. Det er kommunal etat som er kontrollerende myndighet for piper og ildsteder.
Det anbefales generelt kontroll (tilsyn) fra kommunal etat ved boligsalg.
Boligen har malt/lakkert tretrapp.
Innvendig har boligen malte 1-speils tredører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det foreligger dokumentasjon i form av ferdigattest der utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht. gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.
Veggene har fliser og panel. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er nedsenk i dusjsone og oppkant ved terskel. Høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved terskel er målt til 33 mm. Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse med synlig mansjett.
Rommet har innredning med nedfelt servant med ett-greps blandebatteri, gulvstående toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte. Tilluft via spalte under dør.
Hulltaking er ikke foretatt siden bygningen og badet er under 5 år med dokumentasjon. Det er foretatt enkel fuktsøking med fuktindikator i gulv og vegger uten å påvise store variasjoner eller for høye verdier.
Merk at ved manglende hulltaking er det fare for at eventuelle skader i veggen ikke avdekkes. Merk videre at fuktsøking med fuktindikator er en enkel metode, har noen begrensninger, og kan være påvirket av bakenliggende/underliggende materialer.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og komfyrvakt. Etablert lekkasjesikring under benk ved oppvaskkum.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom
Toalettrom med fliser i gulv, trepanel i vegger og trepanel i himling. Rommet er innredet med servant med ett-greps blandebatteri og vegghengt toalett. Naturlig ventilering med ventil i yttervegg og tilluft via spalte under dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon hovedsakelig via vindusventiler. Ventilasjon for bad, kjøkken og toalettrom er beskrevet under egne punkter.

Beskrivelse av eiendommen

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, og er plassert i utvendig bod.
Sikringsskap med automatsikringer plassert i garderobe.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Drenerende tiltak er fra 2022. Det er ut bygge-type ikke etablert noe annet enn naturlig drenering med masser og bortledning av nedløpsvann med utkast til terreng. Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder og vurdering av terrengforhold.
Boligen har grunnmur i betong fundamentert på ukjent byggegrunn. Støpt gulv i 1.etasje.
Svakt skrående helning. Fall på terreng er kontrollert visuelt.
Det bør alltid sørges for at det er tilstrekkelig fall fra konstruksjonen. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen. Hvis det ikke er mulig å etablere fall ut fra bygningen, kan man etablere fall langs veggen til lavereliggende terreng dersom forholdene ligger til rette for det. Fallet bør være minst 1 : 50.

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt/offentlig avløp og privat vannforsynning. TG er satt ut ifra visuelle observasjoner og alder.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Boligen er utstyrt med brannslukkingsapparat og røykvarslere.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

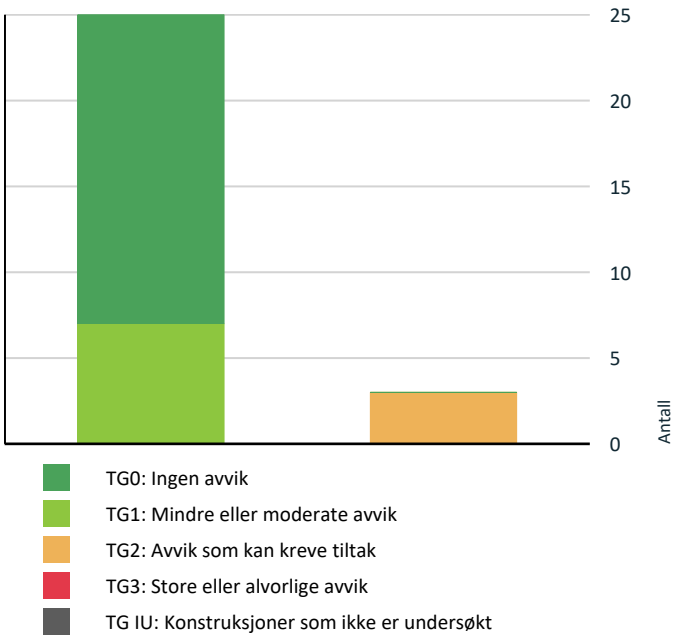
Lovlighet Gå til side

Fritidsbolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Fritidsbolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

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

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2022

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Status: Ferdigattest

Standard
Normal god standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 0 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

TG 0 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag i metall. Fall på renner er ikke kontrollert.
Nedløp med utkast til terreng. Fastmontert stigetrinn og plattform til pipe. Snøfangere på tak.

TG 0 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

TG 0 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltakkonstruksjon av tre tekket utvendig med pappshingel. Det er 2 stk. kott i hems. Takkonstruksjonen er for det meste kompakt med skråhimling og uten kontrollmuligheter. Tilstandsgrad er satt ut ifra visuelle observasjoner fra underliggende etasje, fra bakkenivå, fra kottene samt alder på takkonstruksjonen.

Tilstandsrapport

TG 0 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Produksjonsår for glassene er 2022.

TG 0 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør med glassfelt, malt boddør og malt balkongdør i tre med 3-lags glass fra 2022.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Plattinger av trekonstruksjoner med spaltegulv i inngangsparti og med utgang fra stue.

INNVENDIG

TG 0 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av tre/furu og fliser. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulv mot grunn er støpt. Det er foretatt skjevhetsmåling i gang, stue og kjøkken samt hems.
Det er målt høydeforskjeller på under 15 mm i hele rom, men dette er under grenser for avvik ut ifra standardens regler.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har isolert stålpipe og vedovn av type Nordpeis. Pipe eller ildsted er ikke tetthets eller funksjonsprøvd.
Avstander til skorsteinens munning på taket er ikke målt (avstanden skorstein er ført over takets høyeste punkt ved skorstein).
Det er eier som til enhver tid er ansvarlig for at piper og ildsteder som er i bruk tilfredsstiller dagens krav. Det er kommunal etat som er kontrollerende myndighet for piper og ildsteder.
Det anbefales generelt kontroll (tilsyn) fra kommunal etat ved boligsalg.

TG 0 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt/lakkert tretrapp.

TG 0 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte 1-speils tredører.

Tilstandsrapport

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det foreligger dokumentasjon i form av ferdigattest der utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht. gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser og panel. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

• Det er uegnede materialer i våtsoner.

Våtromsløsningen med panel i vegg brukes som regel i flere fritidsboliger av denne typen. Det er imidlertid viktig å merke seg at den ikke oppfyller dagens krav til tett våtsone.
Det må påpekes at våtsone også er 1 meter fra hver side av dusjnisje samt 0,5 m fra vask og ned til gulv.

Ved befaring er det ikke påvist noen synlige skader.
Vegger i selve dusjnisje er av fliser, og dusjvegger fungerer som en kompenserende faktor ved å redusere belastningen på panel. Det er ut ifra nevnte forhold valgt å gi en TG2 for å gjøre det oppmerksom på at det kan være behov for overvåking og gjennomføre lokale tiltak som etablering av lokale tettesjikt og fuktbeskytte materialer lokalt.

Konsekvens/tiltak

• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Det er viktig å merke seg at selv i en fritidsbolig med begrenset bruk, kan hyppige perioder med konsentrert dusjbruk/vannbruk akselere fuktskader. Dette skyldes at tørkeperiodene mellom bruk blir kortere og kan hindre effektiv uttørking. Dette gir risiko for fuktskader/muggvekst i konstruksjoner. Selv om nåværende løsning er vanlig for denne typen fritidsbolig, tilfredsstiller den ikke dagens standarder for våtrom.
Ytterligere tiltak anbefales for å sikre tilstrekkelig fuktsikring. Etablering av et lokalt tettesjikt i utsatte deler anbefales.





ETASJE > BAD

TG 0 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er nedsenk i dusjsone og oppkant ved terskel. Høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved terskel er målt til 33 mm.

ETASJE > BAD

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse med synlig mansjett.



ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant med ett-greps blandebatteri, gulvstående toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte. Tilluft via spalte under dør.

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt siden bygningen og badet er under 5 år med dokumentasjon. Det er foretatt enkel fuktsøking med fuktindikator i gulv og vegger uten å påvise store variasjoner eller for høye verdier.
Merk at ved manglende hulltaking er det fare for at eventuelle skader i veggen ikke avdekkes. Merk videre at fuktsøking med fuktindikator er en enkel metode, har noen begrensninger, og kan være påvirket av bakenliggende/underliggende materialer.





KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og komfyrvakt. Etablert lekkasjesikring under benk ved oppvaskkum.

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Kjøkkenventilator med kullfilter renser lukt, og gir den rensede lufta tilbake til rommet.

Konsekvens/tiltak

• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Med kullfilter kan damp og fuktighet fra matlagingen bli værende på kjøkken, og føre til høy luffuktighet på kjøkken ved hyppig bruk.
Tilstandsgrad er satt ut ifra standardens krav om avtrekk ut av rommet. Tiltak kan gjøres etter behov og bruk.



SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med fliser i gulv, trepanel i vegger og trepanel i himling. Rommet er innredet med servant med ett-greps blandebatteri og vegghengt toalett. Naturlig ventilering med ventil i yttervegg og tilluft via spalte under dør.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

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

Det er synlig siklemikk/drenering fra innebygd sisterne ned til gulv, men det er ikke etablert lekkasjesikring i gulv.

Konsekvens/tiltak

• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Tilstandsrapport







TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.





TG 0 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon hovedsakelig via vindusventiler.
Ventilasjon for bad, kjøkken og toalettrom er beskrevet under egne punkter.

Oppvarming

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Oppvarming med elektrisitet og ved. Det er vedovn i stue. Ellers er det elektriske varmekabler ved entre/gang og på bad samt elektriske panelovner i diverse rom.

TG 0 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, og er plassert i utvendig bod.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer plassert i garderobe.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2022

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det foreligger samsvarserklæring for installasjon i hytte utført av Trysil Elektro.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Drenerende tiltak er fra 2022. Det er ut bygge-type ikke etablert noe annet enn naturlig drenering med masser og bortledning av nedløpsvann med utkast til terreng. Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder og vurdering av terrengforhold.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen har grunnmur i betong fundamentert på ukjent byggegrunn. Støpt gulv i 1.etasje.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Svakt skrående helning. Fall på terreng er kontrollert visuelt.
Det bør alltid sørges for at det er tilstrekkelig fall fra konstruksjonen. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen. Hvis det ikke er mulig å etablere fall ut fra bygningen, kan man etablere fall langs veggen til lavereliggende terreng dersom forholdene ligger til rette for det. Fallet bør være minst 1 : 50.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt/offentlig avløp og privat vannforsynning. TG er satt ut ifra visuelle observasjoner og alder.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med brannslukkingsapparat og røykvarslere.

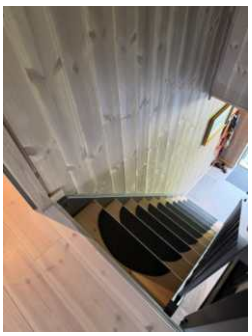
Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Åpninger mellom trinn er større enn 10 cm.

Konsekvens/tiltak

Selv om dette er trapp opp til hems, og ikke trapp mellom godkjente oppholdsrom, anbefaler takstingeniøren tiltak på bakgrunn av vurdering av bratthet i trapp, personsikkerhet og forventet bruk av hems.
Håndløper på innvendig trapp bør monteres.
Det bør lages mindre åpninger i innvendige trapper.
Manglende håndløper øker fallrisiko og reduserer trygghet spesielt for mer utsatte grupper.





Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

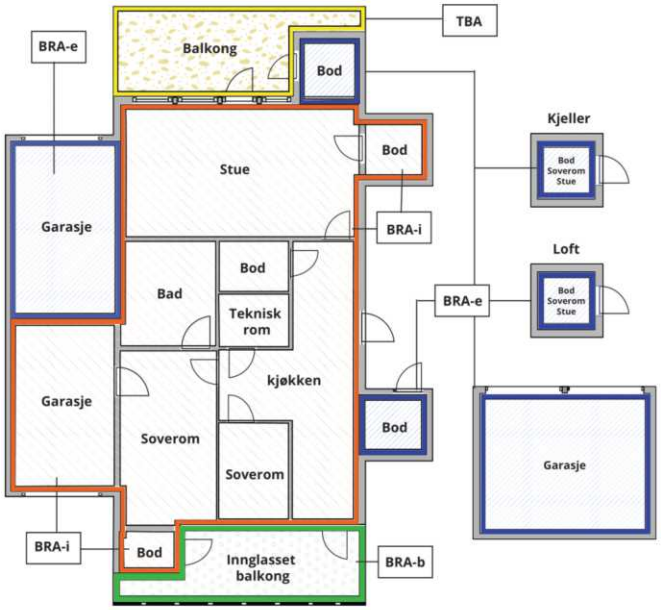
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Fritidsbolig

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Etasje	83	3		86	20		86
Hems						49	49
SUM	**83**	**3**			**20**	**49**	**135**
SUM BRA	**86**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Bad, kjøkken, entré/gang med trapp, stue, soverom, soverom 2, toalettrom, innvendig bod, garderobe	Bod m/utvendig adkomst	
Hems			

Kommentar

Åpent areal er samlet areal av platting på ca.4 kvm ved inngangsparti og areal av platting på litt over 16 kvm med utgang fra stue.
Areal av hems er tatt med som areal ved lav himlingshøyde grunnet takhøyde under 1,9 m. Takhøyde i hems er ved stikkmåling målt til 1,895 og 1,898. Hems inneholder 2 hemsrom og hemsstue med trapp. Disse er ikke ført opp som rom under romfordeling da de ikke tilfredsstiller dagens krav til et rom pga. lav himlingshøyde.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Bygget er fra 2022.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
25.6.2026	Faryad Daven	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3421 TRYSIL	74	183		0	676.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Osensjøen hyttegrend 28

Hjemmelshaver

Iversen Magnus Jahr, Johnsen Marianne

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et rolig og barnevennlig hyttefelt på østside av Osensjøen i Trysil kommune. Gode tur- og fritidsmuligheter fra eiendommen. Det er ca.49 km fra eiendommen til Trysilfjellet. Videre er det ca.39 km til Elverum der en kan benytte seg av diverse offentlige tilbud og tjenester, kjøpesentre m.m.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet privat vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen omfattes av eldre reguleringsplan Osensjøen Hyttegrend HB 7511 (Østenheden III), og er i et område for fritidsbebyggelse.
Eiendommen omfattes i tillegg av kommuneplanens arealdel 2014-2025.
Aktuelle planer:
Kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljø 2025-2036 med planid 20180300. Status: Endelig vedtatt arealplan med ikrafttredelsesdato 27.05.2025,
Kommuneplanens arealdel 2014-2025 med planid 20110200. Status: Endelig vedtatt arealplan med ikrafttredelsesdato 18.02.2014.
Osensjøen Hyttegrend HB 7511 (Østenheden III) (eldre reguleringsplan PBL 1985) med planid 20081600. Status: Endelig vedtatt arealplan med ikrafttredelsesdato 01.09.2008.
Formål i kommuneplanens arealdel 2014-2025 er ikke gjennomgått i rapporten da det ikke var fremvist planinfo ved befaring. Kjøper oppfordres til å sette seg inn i aktuelle planer for å få oversikt over evt. hensynssoner og bestemmelse mm..

Om tomten

Selveier tomt på ca.677 kvm. Gruset innkjørsel. Tomta består ellers av bl.a. noe plen, naturtomt, busk o.l.

Tinglyste/andre forhold

Servitutter i eiendomsrett:
1856/900063-1/15 BESTEMMELSE OM BEITERETT
24.01.1856 RETTIGHETSHAVER: KNR:3421 GNR:74 BNR:7
Med flere bestemmelser
OVERFØRT FRA: KNR:3421 GNR:74 BNR:4
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1911/900315-1/15 ERKLÆRING/AVTALE
19.01.1911 RETTIGHETSHAVER: KNR:3421 GNR:74 BNR:12
RETTIGHETSHAVER: KNR:3421 GNR:74 BNR:13
RETTIGHETSHAVER: KNR:3421 GNR:75 BNR:5
RETT TIL TØMMERVEIER OG VELTEPLASSER PÅ VINTERFØRE
OVERFØRT FRA: KNR:3421 GNR:74 BNR:4
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1921/900259-1/15 BESTEMMELSE OM BEITERETT
01.07.1921 RETTIGHETSHAVER: KNR:3421 GNR:74 BNR:21
Bestemmelse om veg

1943/902526-2/15 ELEKTRISKE KRAFTLINJER
28.08.1943 RETTIGHETSHAVER: EIDSIVA NETT AS

ORG.NR: 981963849
RETTIGHETSHAVER: Osen Kraftselskap As
LØPENR: 10079334
IFLG. SKRIV AV 22.7.1943
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
OVERFØRT FRA: KNR:3421 GNR:74 BNR:4
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2016/1038-24/200 TRANSPORT AV RETTIGHETSHAVER
04.01.2016 FRA: Osen Kraftselskap As
LØPENR: 10079334
TIL: EIDSIVA NETT AS
ORG.NR: 981963849
Jordskiftesak 0400-2002-08AD RØG Grenser m.m.
1957/2025-2/15 BESTEMMELSE OM VANNRETT
24.08.1957 RETTIGHETSHAVER: KNR:3421 GNR:74 BNR:46
Bestemmelse om vannledning
OVERFØRT FRA: KNR:3421 GNR:74 BNR:4
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1958/2644-2/15 ERKLÆRING/AVTALE
10.11.1958 RETTIGHETSHAVER: KNR:3421 GNR:74 BNR:45
Bruksrett til veg
Med flere bestemmelser
OVERFØRT FRA: KNR:3421 GNR:74 BNR:4
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1969/4646-1/15 BEST. OM BÅT/BRYGGEPLASS
29.09.1969 RETTIGHETSHAVER: KNR:3421 GNR:74 BNR:59
Bestemmelse om adkomstrett til Osen sjø.
Med flere bestemmelser
OVERFØRT FRA: KNR:3421 GNR:74 BNR:4
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

OVERFØRT FRA: KNR:3421 GNR:74 BNR:4
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1970/1648-2/15 BEST. OM BÅT/BRYGGEPLASS
16.04.1970 RETTIGHETSHAVER: KNR:3421 GNR:74 BNR:63
Bestemmelse om adkomstrett til OSEN sjø.
Med flere bestemmelser
OVERFØRT FRA: KNR:3421 GNR:74 BNR:4
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1972/3059-1/15 BESTEMMELSE OM VANNRETT
24.06.1972 RETTIGHETSHAVER: KNR:3421 GNR:74 BNR:43
OVERFØRT FRA: KNR:3421 GNR:74 BNR:4
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1981/5049-1/15 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
08.09.1981 RETTIGHETSHAVER: KNR:3421 GNR:74 BNR:101
OVERFØRT FRA: KNR:3421 GNR:74 BNR:4
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1984/3352-1/15 SKJØNN
05.06.1984 avhjemlet 19.11.1981
Sak 14/76 B
OVERFØRT FRA: KNR:3421 GNR:74 BNR:4
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1985/5109-1/15 ERKLÆRING/AVTALE
15.08.1985 RETTIGHETSHAVER: KNR:3421 GNR:74 BNR:64
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om båtstø
Bestemmelse om vannrett
Bestemmelse om parkering
Med flere bestemmelser

OVERFØRT FRA: KNR:3421 GNR:74 BNR:4
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1998/3276-2/15 BESTEMMELSE OM VEG
01.07.1998 RETTIGHETSHAVER: KNR:3421 GNR:74 BNR:125
Bestemmelse om vannrett
OVERFØRT FRA: KNR:3421 GNR:74 BNR:4
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1998/5661-1/15 JORDSKIFTE
05.11.1998 SAK NR 3/95 H - SAMEIA SKOG
OVERFØRT FRA: KNR:3421 GNR:74 BNR:4
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1999/4012-2/15 BEST. OM ADKOMSTRETT
27.08.1999 RETTIGHETSHAVER: KNR:3421 GNR:74 BNR:176 FNR:3
Bestemmelse om parkering
OVERFØRT FRA: KNR:3421 GNR:74 BNR:4
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1999/4012-3/15 BESTEMMELSE OM VANNRETT
27.08.1999 RETTIGHETSHAVER: KNR:3421 GNR:74 BNR:63
RETTIGHETSHAVER: KNR:3421 GNR:74 BNR:176 FNR:3
OVERFØRT FRA: KNR:3421 GNR:74 BNR:4
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2004/3064-3/15 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
19.05.2004 RETTIGHETSHAVER: KNR:3421 GNR:74 BNR:130
Elektriske ledninger/kabelgrøfter
Med flere bestemmelser
OVERFØRT FRA: KNR:3421 GNR:74 BNR:4
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2010/257820-2/200 BESTEMMELSE OM BÅTPLASS
12.04.2010 RETTIGHETSHAVER: KNR:3421 GNR:74 BNR:162
OVERFØRT FRA: KNR:3421 GNR:74 BNR:4
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2018/1106211-3/200 BESTEMMELSE OM BÅTPLASS/BRYGGEPLASS
07.08.2018 21:00 RETTIGHETSHAVER: KNR:3421 GNR:74 BNR:179
OVERFØRT FRA: KNR:3421 GNR:74 BNR:4
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2018/1106211-4/200 ERKLÆRING/AVTALE
07.08.2018 21:00 RETTIGHETSHAVER: KNR:3421 GNR:74 BNR:179
Bestemmelse om avløpsgrøft
OVERFØRT FRA: KNR:3421 GNR:74 BNR:4
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring				

Kommentar
Boligen er opplyst (av eier) forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Grunnbokutskrift	25.06.2026	Ikke bekreftet versjon	Gjennomgått		Nei
Eier	25.06.2026	Opplysninger under befaring/befaringsperiode	Gjennomgått		Nei
Offentlige planer	25.06.2026	Kun finne aktuelle planer	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	25.06.2026		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	25.06.2026	Automatisk innhenting av eiendomsdata	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	29.06.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Forutsetninger

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Hvis en bruksenhet har flere boenheter, er areal av hver boenhet tatt med som BRA-i selv om det ikke er søkt om oppdeling eller selv om boligen ikke er seksjonert. Dette betyr at hvis bruksenheten har alle hovedfunksjoner og samtidig brukes til boligformål, er arealet målt som BRA-i. Med hovedfunksjoner her menes stue, kjøkken, soverom, bad og toalett.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• I tilfeller der kjøkken og stue ikke er to forskjellige rom, er det valgt å oppgi som to rom grunnet sjekkepunkter i rapporten for kjøkken. Dette gjelder boenheter som har en slags åpen kjøkkenløsning. I denne rapporten vurderes kjøkken i eget felt med egne sjekkepunkter. Dette gjør at takstingeniøren er nødt til å oppgi kjøkken som "eget rom".

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 29.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Privatmegleren Trysil	Oppdragsnr.	331260003
Addresse	Osensjøen hyttegrend 28		
Postnr.	2428	Sted	SØRE OSEN
Selgers navn	Magnus Jahr Iversen		
Selgers navn	Marianne Johnsen		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

IF

Polise/avtalenr.:

8655935

Hvor lenge har du eid eiendommen?:

3 år og 7 mnd.

Når kjøpte du eiendommen?

Overtkakelse 17.11.2022

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Hyttefeltet er koblet til kommunalt nett, men har eget/privat pumpehus med vannforsyning til selve hyttefeltet. Eget gebyr på dette i tillegg til kommunale avgifter.

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
M J
M J

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

- ☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring.
- ☑ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato	29.06.2026
Signert av	*Magnus Jahr Iversen*
Signert av	*Marianne Johnsen*

Initialer selger:
M J
M J

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Energiattest



Adresse	
Osensjøen hyttegrend 28, 2428 SØRE OSEN	
Dato for energimerking **29.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-317515**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **301010217**
Gårdsnummer **74**	Bruksnummer **183**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2022**	Bygningstype **Fritidsbolig**
Bruksareal **86,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **83,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **152,52 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **192,17 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **16 807 kWh**



Osensjøen hyttegrend 28, 2428 SØRE OSEN

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Osensjøen hyttegrend 28, 2428 SØRE OSEN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 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: 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 4: 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 5: 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 6: 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 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: 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 16: 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.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres 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.

Tiltak 18: 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.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

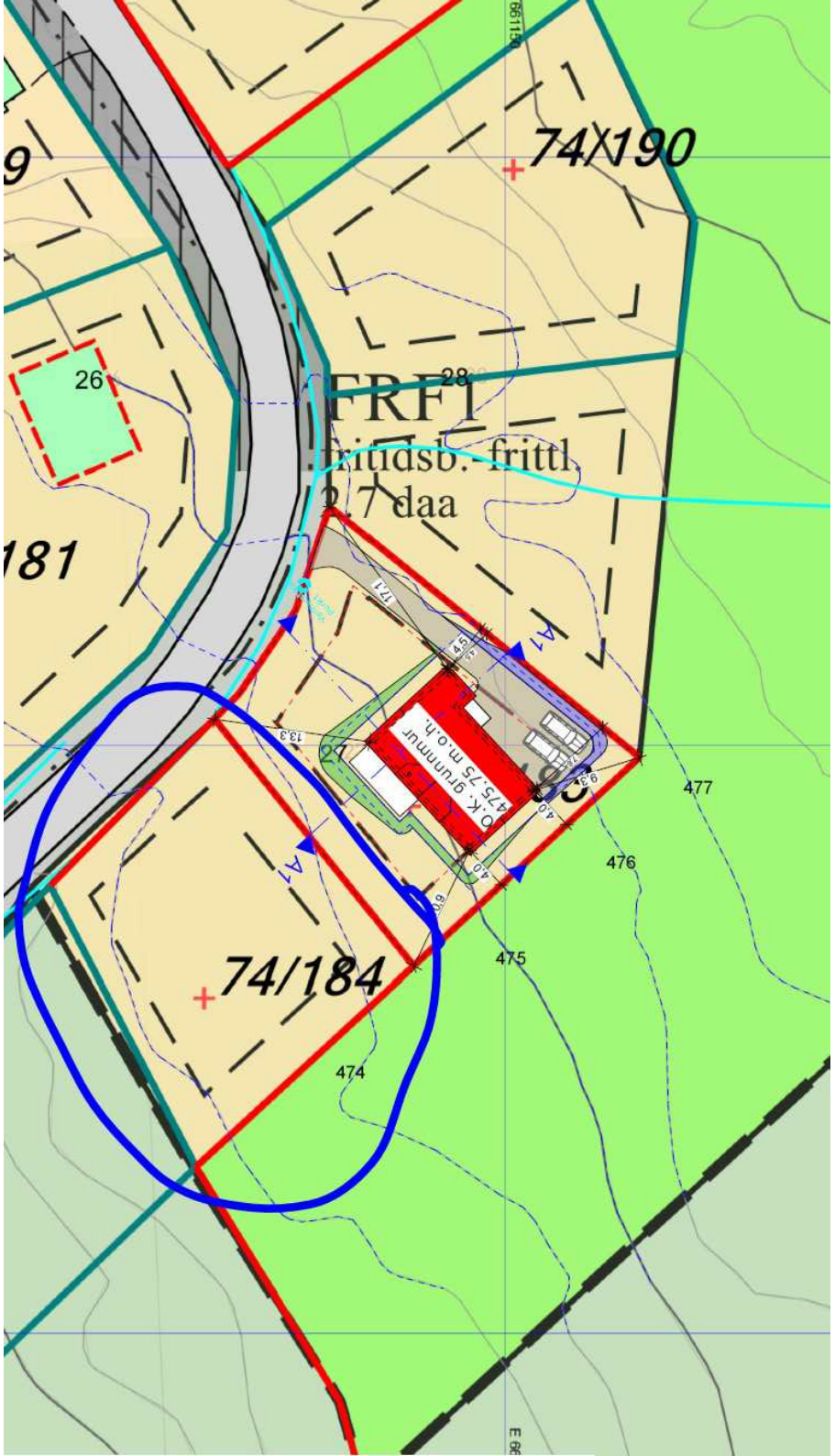
https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

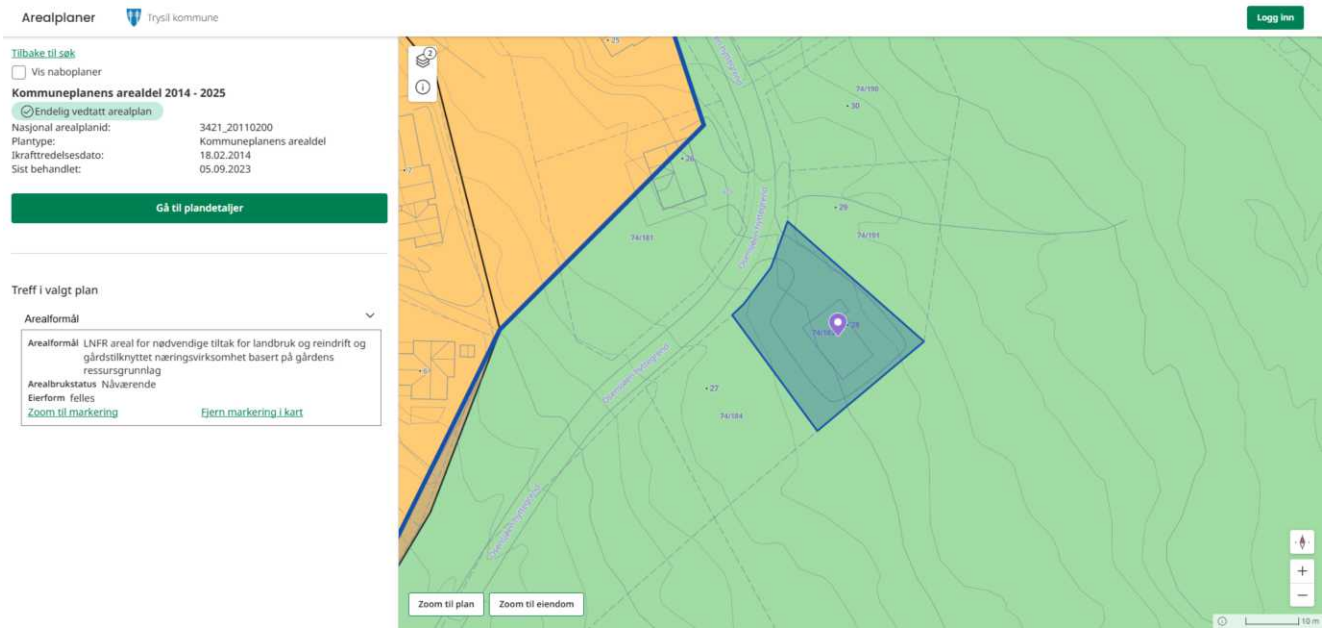
https://www.enova.no


74/190
26
28
FRF1
frítíðsb.- frittl.
2,7 daa
181
A7
A7
D.K. grunnmur
475,75 m.o.h.
74/184
477
476
475
474


Tilbake til søk
Vis naboplaner
Osensjøen Hyttegrend HB 7511 (Østenheden III)
Endelig vedtatt arealplan
Nasjonal arealplanid: 3421_20081600
Plantype: Eldre reguleringsplan (PBL 1985)
Ikrafttredelsesdato: 01.09.2008
Sist behandlet: 25.11.2015
Gå til plandetaljer
Treff i valgt plan
Reguleringsplan
Arealformål
Eierform annen eierform
Arealformål Friluftsformål
Feltbetegnelse FR1
Areal 16487.75
Zoom til markering
Fjern markering i kart
FRF1
friuds-frittl.
7 daa
74/181
74/190
74/191
74/183
74/184
Zoom til plan
Zoom til eiendom


Arealplaner
Trysil kommune
Logg inn
Tilbake til søk
Vis naboplaner
Osensjøen Hyttegrend HB 7511 (Østenheden III)
Endelig vedtatt arealplan
Nasjonal arealplanid: 3421_20081600
Plantype: Eldre reguleringsplan (PBL 1985)
Ikrafttredelsesdato: 01.09.2008
Sist behandlet: 25.11.2015
Gå til plandetaljer
Treff i valgt plan
Juridisk linje
Juridisk linje
Juridisk linje
Reguleringsplan
Arealformål
Formål Privat veie
Feltbetegnelse SPV
Areal 3267.15
Zoom til markering
Fjern markering i kart
FRF1
Zoom til plan
Zoom til eiendom


Arealplaner
Trysil kommune
Logg inn
Tilbake til søk
Vis naboplaner
Osensjøen Hyttegrend HB 7511 (Østenheden III)
Endelig vedtatt arealplan
Nasjonal arealplanid: 3421_20081600
Plantype: Eldre reguleringsplan (PBL 1985)
Ikrafttredelsesdato: 01.09.2008
Sist behandlet: 25.11.2015
Gå til plandetaljer
Treff i valgt plan
Reguleringsplan
Arealformål
Eierform annen eierform
Arealformål Frittliggende fritidsbebyggelse
Feltbetegnelse FRF1
Areal 2711.69
Zoom til markering
Fjern markering i kart
FRF1
Zoom til plan
Zoom til eiendom


Arealplaner
Trysil kommune
Logg inn
Tilbake til søk
Vis naboplaner
Kommuneplanens arealdel 2014 - 2025
Endelig vedtatt arealplan
Nasjonal arealplanid: 3421_20110200
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Ikrafttredelsesdato: 18.02.2014
Sist behandlet: 05.09.2023
Gå til plandetaljer
Treff i valgt plan
Arealformål
Arealformål LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag
Arealbrukstatus Nåværende
Eierform felles
Zoom til markering
Fjern markering i kart
Zoom til plan
Zoom til eiendom
10 m

Trysil kommune

Bygg- og geodataavdelingen

FH Gruppen AS
Att.Tommy Monge
Postboks 6350
0604 OSLO

Dato: 18.11.2022
Vår ref.: 2021/569
Deres ref.:
Saksbehandler: Eir Hol

Godkjenning - Ferdigattest - nytt bygg - boligformål - gbnr. 74/183

2022/10755 - Administrativt vedtak

Søknad om ferdigattest mottatt 31.10.2022 godkjennes med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10. Søknaden gjelder en ny fritidsbolig på gbnr 74/183.

Eiendom: Osensjøen Hyttegrend 27, 2428 Søre Osen Gbnr: 74/183/0/0
Tiltakshaver: Magnus Jahr Iversen
Antall pipeløp: 1

Generelle vilkår og merknader

Ansvarlig søker skal varsle tiltakshaver og alle ansvarshavende om dette vedtaket.

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, jf. pbl. § 21-10.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det den gitte tillatelsen fastsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jf. pbl. § 20-1.

Klageadgangen det vises til under, vil være avgrenset til det som ikke er avgjort i rammetillatelse og igangsettingstillatelse. Ferdigattest som er avgitt på feil grunnlag, f.eks. uriktig sluttdokumentasjon, vil etter omstendighetene kunne trekkes tilbake etter regelen i forvaltningsloven § 35 første ledd bokstav c som ugyldig pga. uriktig faktisk grunnlag.

Saksbehandlingsgebyr

Du må betale gebyr for behandlingen av søknaden. Satsene finner du i kommunens gebyrregulativ som ligger tilgjengelig på kommunens nettside, www.trysil.kommune.no.

Faktura vil bli ettersendt i eget brev.

Matrikkelføring
Dersom tillatelsen gjelder tiltak eller endringer som skal føres i matrikkelen jf. matrikkelloven, vil tiltaket bli matrikkelført på eiendommen iht. vedtaket.

Informasjon og veiledning
Trenger du flere opplysninger eller veiledning kan du ta kontakt med kommunens servicetorg. Se også kommunens nettside www.trysil.kommune.no for kontaktinformasjon, åpningstider og ytterligere informasjon.

Du kan klage på vedtaket innen tre uker fra du mottok dette brevet, jf. fvl § 28. Klagen må være skriftlig.

Bruk gjerne klageskjemaet vårt: https://kommune24-7.no/trysil/702514, eller send klagen til Trysil kommune, postboks 200, 2421 Trysil eller postmottak@trysil.kommune.no. Dersom klagen inneholder taushetsbelagte opplysninger, bør den ikke sendes som e-post. Da kan du logge deg inn med elektronisk ID og sende den kryptert på eDialog.

Skriv hvilket vedtak du klager på, hvilke endringer du ønsker og årsaken til at du klager. Hvis du sender klagen så sent at det kan være usikkert for oss om du har klaget i rett tid, ber vi om at du også skriver datoen for når vedtaket kom fram til deg.

Med hilsen

Eir Hol
Ingeniør byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes derfor uten signatur.

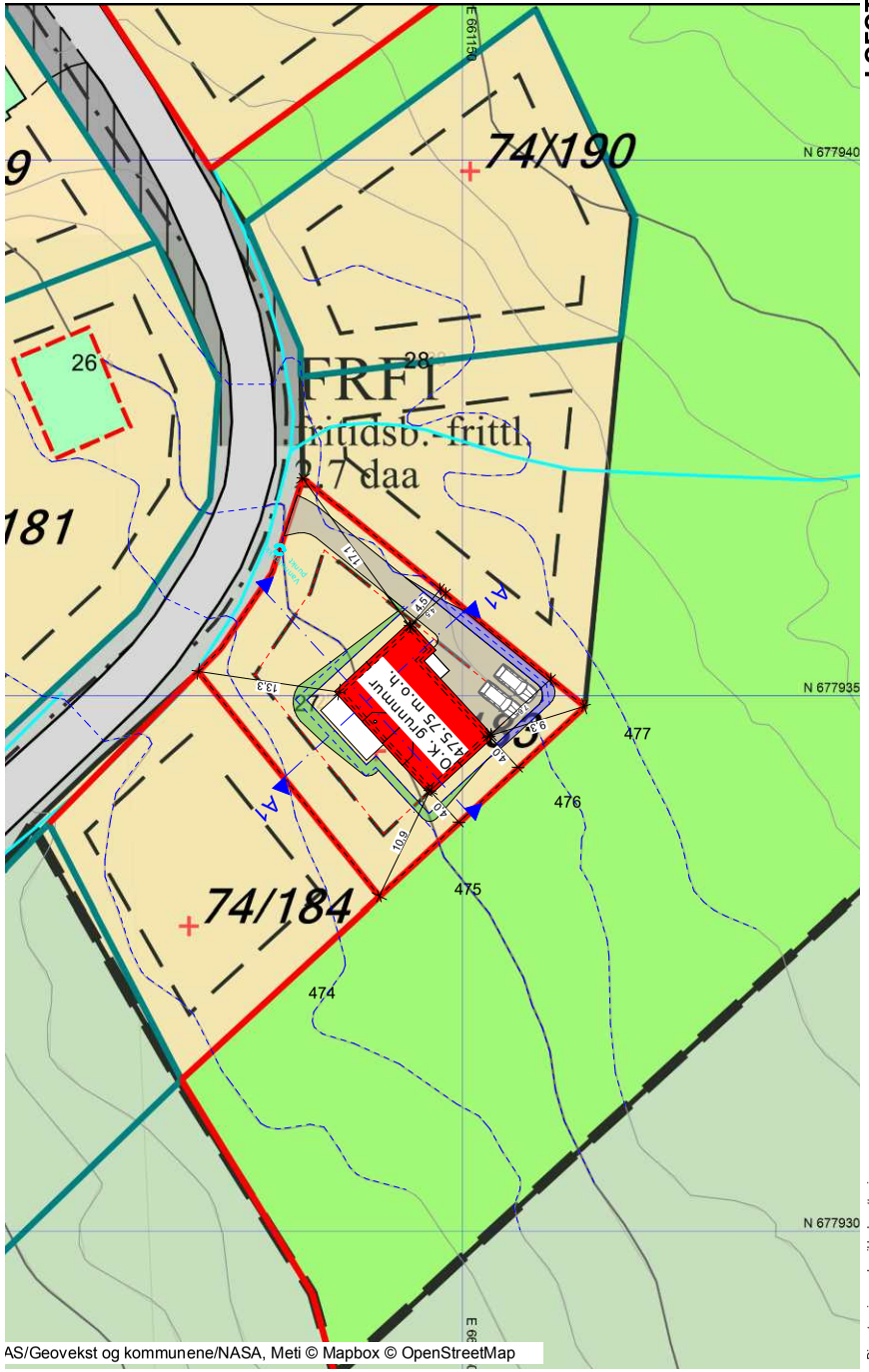
Vedlegg
1 Gjennomføringsplan rev.4

Kopi til:
Magnus Jahr Iversen
Magnus og Marianne Johnsen Jahr Iversen
MIDT-HEDMARK BRANN- OG REDNINGSVESEN IKS
SØIR HUSHOLDNING AS

Interne kopimottaker:
Tom Arne Løvås
Merete Tangnæs

Trysil 74/183

Dato: 24.08.2021 Målestokk: 1:500 Koordinatsystem: UTM 32N



AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

N

LOFOTEN 94

Fag:	ARK
Dato:	24.08.2021
Rev.	
Tegningsnr.:	A-100
Målestokk	1:500
mm	

Tegn. R.B.
Gnr./bnr.: 74/183
Osensjøen Hyttegrend
Trysil kommune
Versjon V20-1
Kontr.

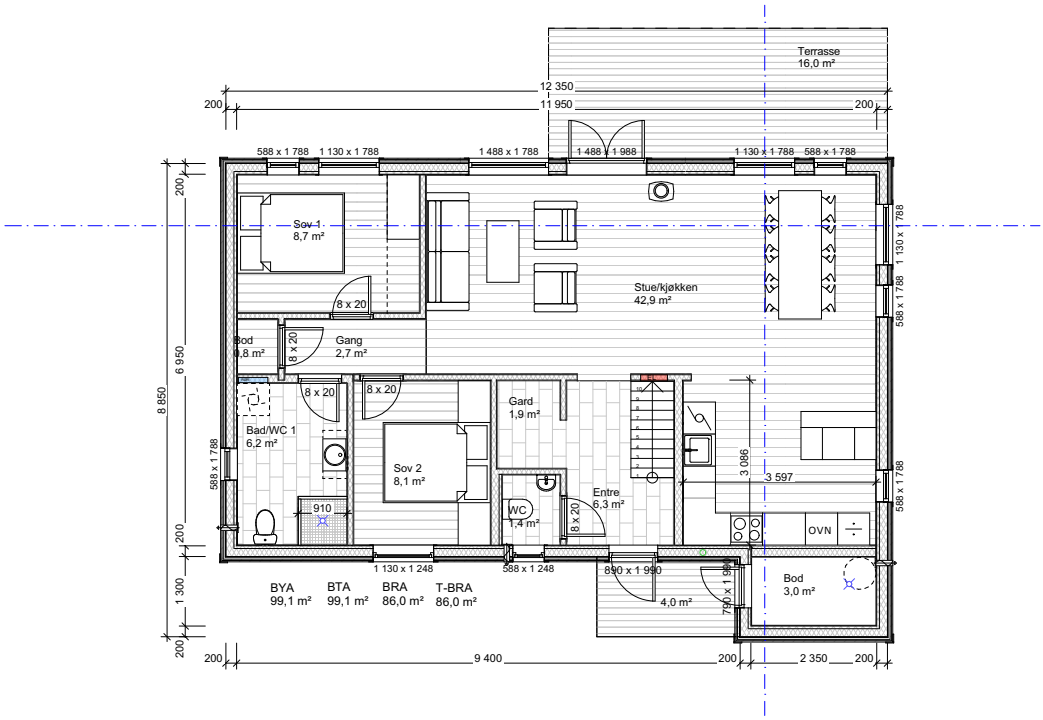
Situasjonsplan

02.	18.05.2021	Endring toalett	RB.	Kontr.	
01.	14.05.2021	Flytting og endring til veggheng toalett	RB.	Kontr.	
Rev.	Dato	Rev. gjelder		Tegn.	Kontr.

Disse tegningene kan ikke benyttes i prosjekter hvor Nordlyshytter AS ikke er produsent.

Oppdragsgiver
Navn: Iversen, Magnus Jahr
Prosjektnr.: 30003330

Nordlyshytter
Østre Aker vei 17
0581 Oslo
Tlf: 22 16 35 00
www.nordlyshytter.no

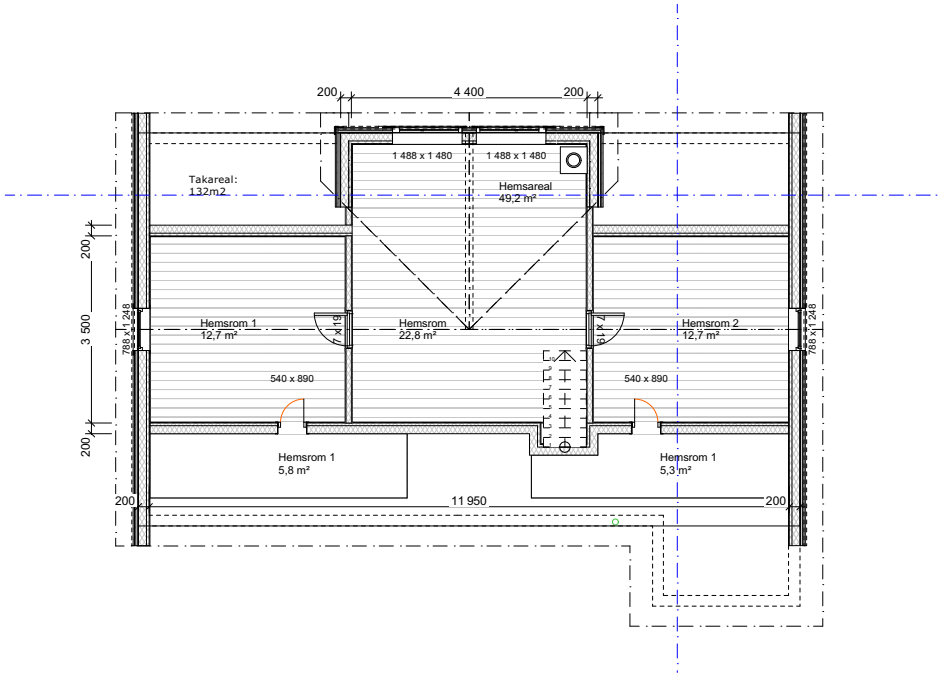


Disse tegningene kan ikke benyttes i prosjekter hvor Nordlyshytter AS ikke er produsent.

LOFOTEN 94

Oppdragsgiver					
Navn: Iversen, Magnus Jahr					
Prosjektnr: 3000330					
Nordlyshytter Østre Aker vei 17 0581 Oslo Tlf: 22 16 35 00 www.nordlyshytter.no					
02.	18.05.2021	Endring toalett	RB.	Kontr.	
01.	14.05.2021	Flytting og endring til vegghengt toalett	RB.	Kontr.	
Rev.	Dato	Rev. gjelder	Tegn.	Kontr.	

Tegn. RB.	Gnr./bnr.: 74/183 Osensjøen Hyttegrend Trysil kommune	Dato: 24.08.2021	Fag: ARK
Versjon V20-1		Tegningsnr.: A-101	Rev.
Kontr.	Plan 1 etasje	Målestokk 1:100	mm

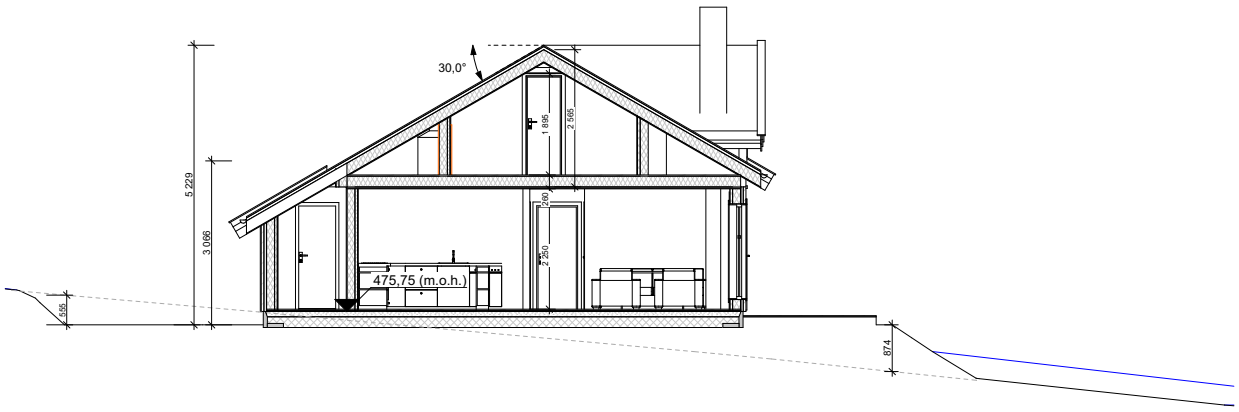


Disse tegningene kan ikke benyttes i prosjekter hvor Nordlyshytter AS ikke er produsent.

LOFOTEN 94

Oppdragsgiver				
Navn: Iversen, Magnus Jahr				
Prosjektnr: 3000330				
Nordlyshytter Østre Aker vei 17 0581 Oslo Tlf: 22 16 35 00 www.nordlyshytter.no				
02.	18.05.2021	Endring toalett	RB.	Kontr.
01.	14.05.2021	Flytting og endring til vegghengt toalett	RB.	Kontr.
Rev.	Dato	Rev. gjelder	Tegn.	Kontr.

Tegn.	Gnr./bnr.: 74/183	Dato:	Fag:
RB.	Osensjøen Hyttegrend	24.08.2021	ARK
Versjon V20-1	Trysil kommune	Tegningsnr.: A-102	Rev.
Kontr.	Hemsplan	Målestokk 1:100	mm



Disse tegningene kan ikke benyttes i
prosjekter hvor Nordlyshytter AS ikke er produsent.

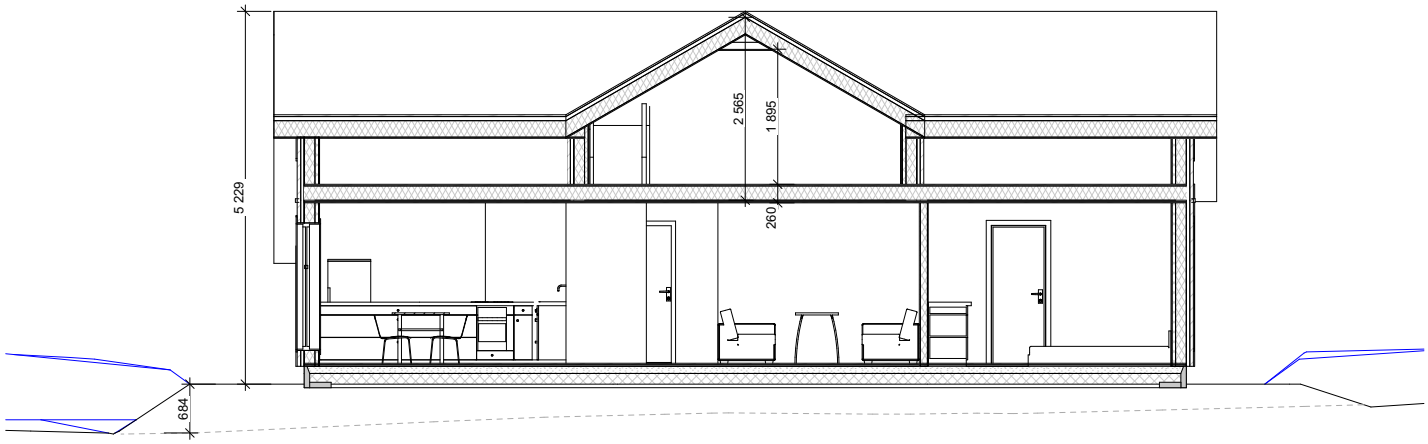
LOFOTEN 94

Oppdragsgiver
Navn: Iversen, Magnus Jahr
Prosjektnr: 3000330

Nordlyshytter
Østre Aker vei 17
0581 Oslo
Tlf: 22 16 35 00
www.nordlyshytter.no

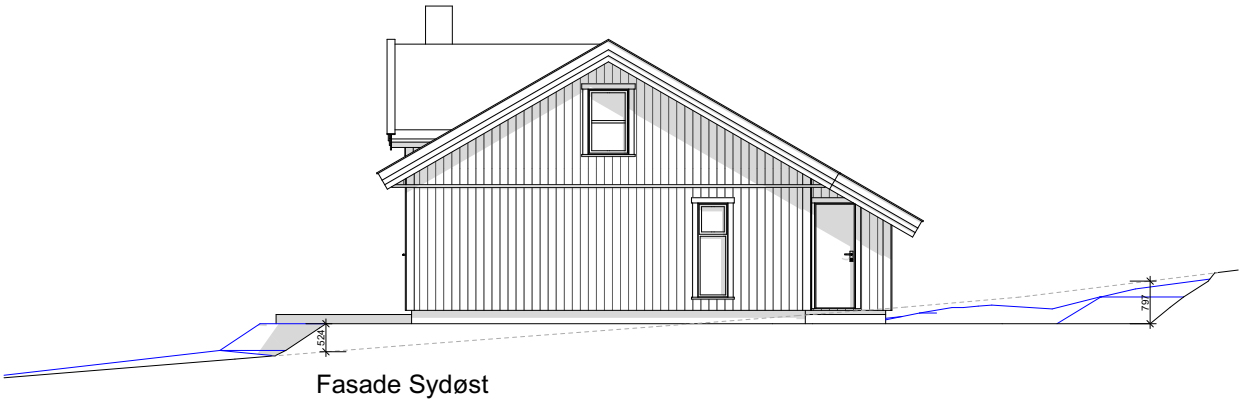
Rev.	Dato	Rev. gjelder	Tegn.	Kontr.
02.	18.05.2021	Endring toalett	RB.	Kontr.
01.	14.05.2021	Flytting og endring til vegghengt toalett	RB.	Kontr.

Tegn. RB.	Gnr./bnr.: 74/183 Osensjøen Hyttegrend Trysil kommune	Dato: 24.08.2021	Fag: ARK
Versjon V20-1		Tegningsnr.: A-103	Rev.
Kontr.	Snitt A	Målestokk 1:100	mm



Disse tegningene kan ikke benyttes i
prosjekter hvor Nordlyshytter AS ikke er produsent.

Nordlyshytter
Østre Aker vei 17
0581 Oslo
Tlf: 22 16 35 00
www.nordlyshytter.no



Fasade Sydøst



Fasade Nordøst

Disse tegningene kan ikke benyttes i
prosjekter hvor Nordlyshytter AS ikke er produsent.

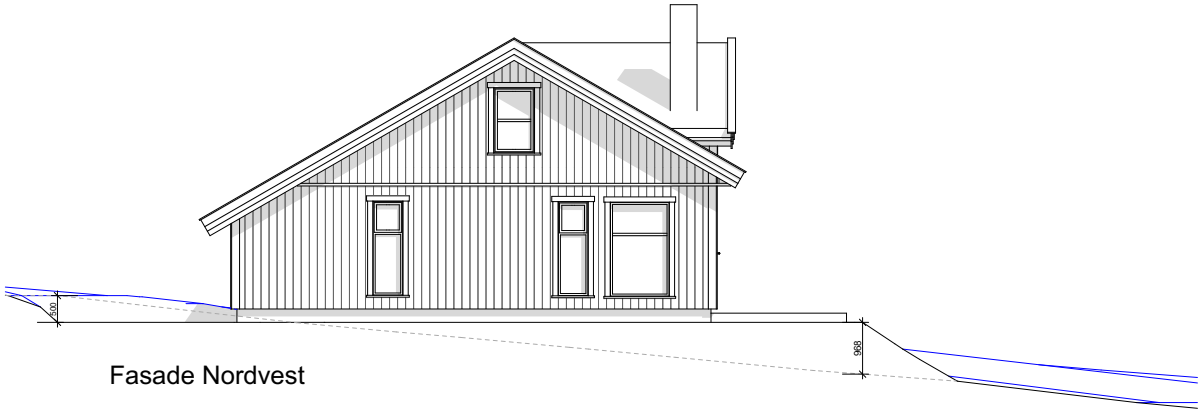
LOFOTEN 94

Oppdragsgiver
Navn: Iversen, Magnus Jahr
Prosjektnr: 3000330

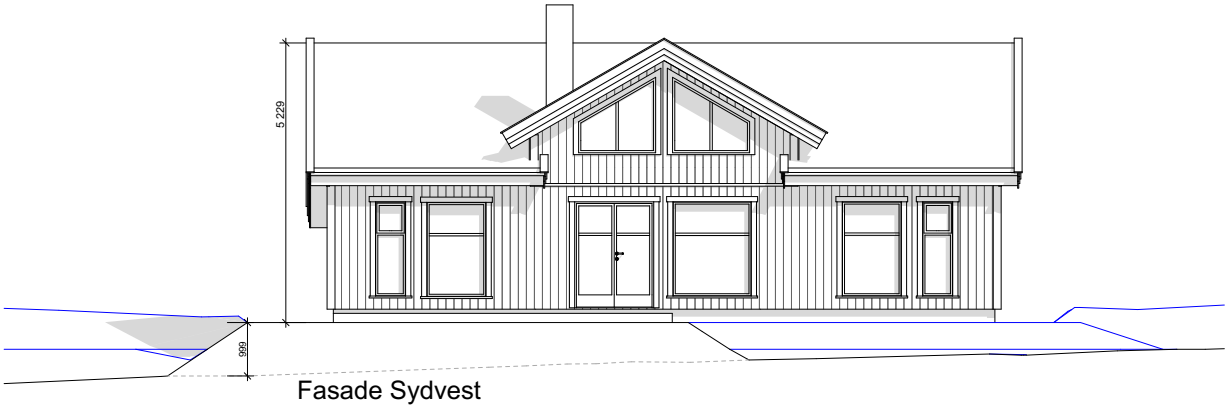
Nordlyshytter
Østre Aker vei 17
0581 Oslo
Tlf: 22 16 35 00
www.nordlyshytter.no

Rev.	Dato	Rev. gjelder	Tegn.	Kontr.
02.	18.05.2021	Endring toalett	RB.	Kontr.
01.	14.05.2021	Flytting og endring til vegghengt toalett	RB.	Kontr.

Tegn. RB.	Gnr./bnr.: 74/183 Osensjøen Hyttegrend Trysil kommune	Dato: 24.08.2021	Fag: ARK
Versjon V20-1		Tegningsnr.: A-105	Rev.
Kontr.	Fasader	Målestokk 1:100	mm



Fasade Nordvest



Fasade Sydvest

Disse tegningene kan ikke benyttes i
prosjekter hvor Nordlyshytter AS ikke er produsent.

LOFOTEN 94

Oppdragsgiver
Navn: Iversen, Magnus Jahr
Prosjektnr: 3000330

Nordlyshytter
Østre Aker vei 17
0581 Oslo
Tlf: 22 16 35 00
www.nordlyshytter.no

Rev.	Dato	Rev. gjelder	Tegn.	Kontr.
02.	18.05.2021	Endring toalett	RB.	Kontr.
01.	14.05.2021	Flytting og endring til vegghengt toalett	RB.	Kontr.

Tegn. RB.	Gnr./bnr.: 74/183 Osensjøen Hyttegrend Trysil kommune		Dato: 24.08.2021	Fag: ARK
Versjon V20-1			Tegningsnr.: A-106	Rev.
Kontr.	Fasader		Målestokk 1:100	mm

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 74, Bruksnr 183	**Kommune:**	3421	Trysil
Adresse:				
Veiadresse:	Osensjøen hyttegrend 28, gatenr 1316 2428 Søre Osen	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	403 7	Mellomgård Søre Osen
Oppdatert:	12.10.2022	**Kirkesogn:**	3040202	Søre Osen

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	02.06.2021	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	676,6 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Oppmålingsforretning	Forretning:	08.07.2021	Avgiver	3421/74/4	-634,4
	Matrikkelført:	14.09.2021	Berørt	3421/74/183	0,0
			Berørt	3421/74/190	0,0
			Mottaker	3421/74/191	634,4
Oppmålingsforretning	Forretning:	08.07.2021	Avgiver	3421/74/4	-676,6
	Matrikkelført:	09.02.2022	Berørt	3421/74/184	0,0
			Berørt	3421/74/191	0,0
			Mottaker	3421/74/183	676,6
Oppmålingsforretning	Forretning:	08.07.2021	Avgiver	3421/74/4	-628,6
	Matrikkelført:	09.02.2022	Berørt	3421/74/21	0,0
			Berørt	3421/74/170	0,0
			Berørt	3421/74/183	0,0
			Berørt	3421/74/191	0,0
			Mottaker	3421/74/184	628,6
Annen forretningstype	Forretning:	08.07.2021	Berørt	3421/74/4	0,0
	Matrikkelført:	14.09.2021	Berørt	3421/74/183	0,0
			Berørt	3421/74/184	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	02.06.2021	Avgiver	3421/74/4	-675,0
	Matrikkelført:	02.06.2021	Mottaker	3421/74/183	675,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	02.06.2021	Avgiver	3421/74/4	-595,3
	Matrikkelført:	02.06.2021	Berørt	3421/74/21	0,0
			Berørt	3421/74/170	0,0
			Berørt	3421/74/183	0,0
			Mottaker	3421/74/184	595,3

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Fritidsbygg(hyttersommerh. ol

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Osensjøen hyttegrend 28	Fritidsbolig	86,0	Kjøkken	3	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	99,1	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:		Igangset.till.:	13.12.2021
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:	86,0	Ferdigattest:	18.11.2022
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	86,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. privat vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	301010217			Antall etasjer:	1

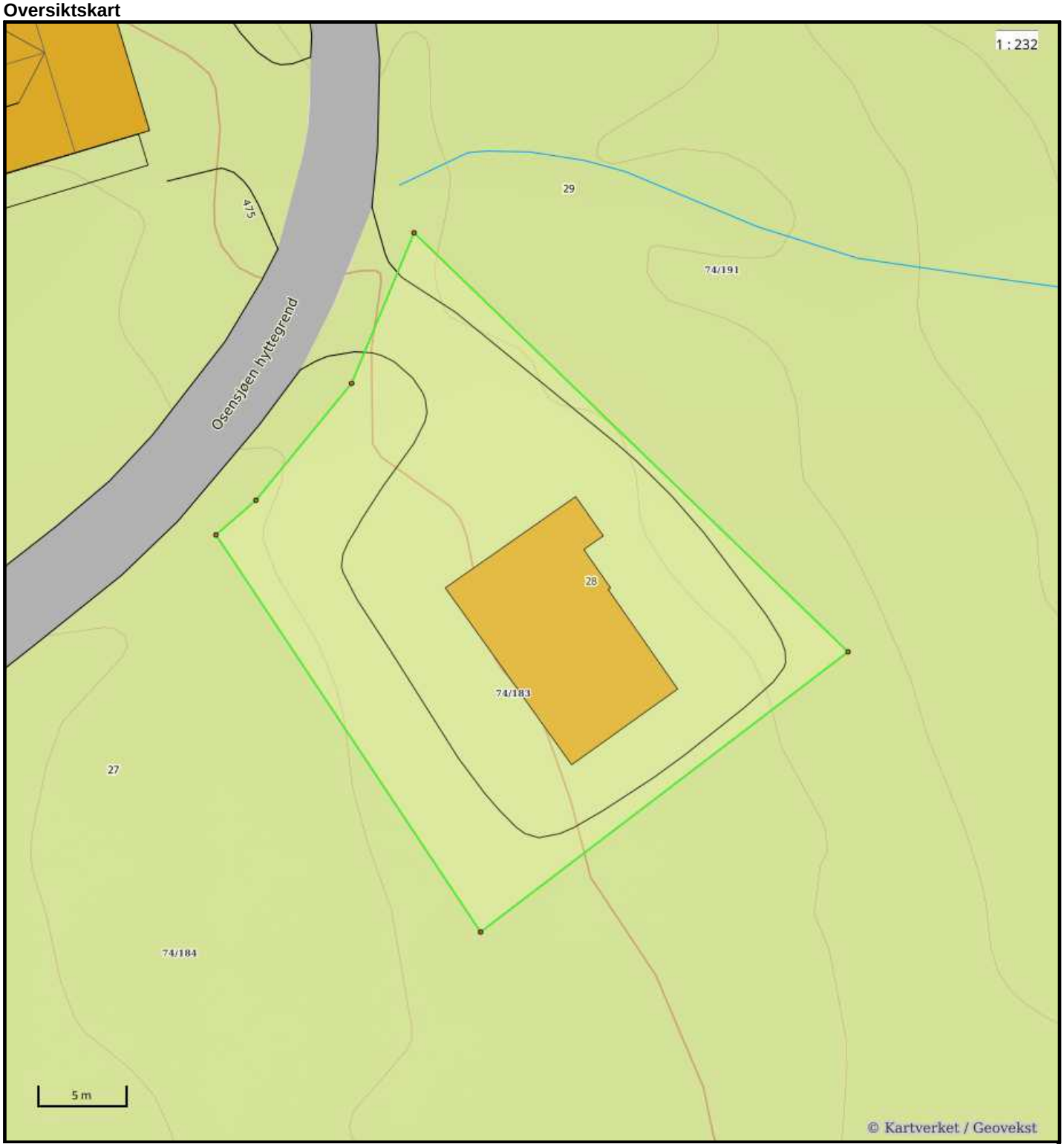
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				86,0	86,0			99,1	99,1

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



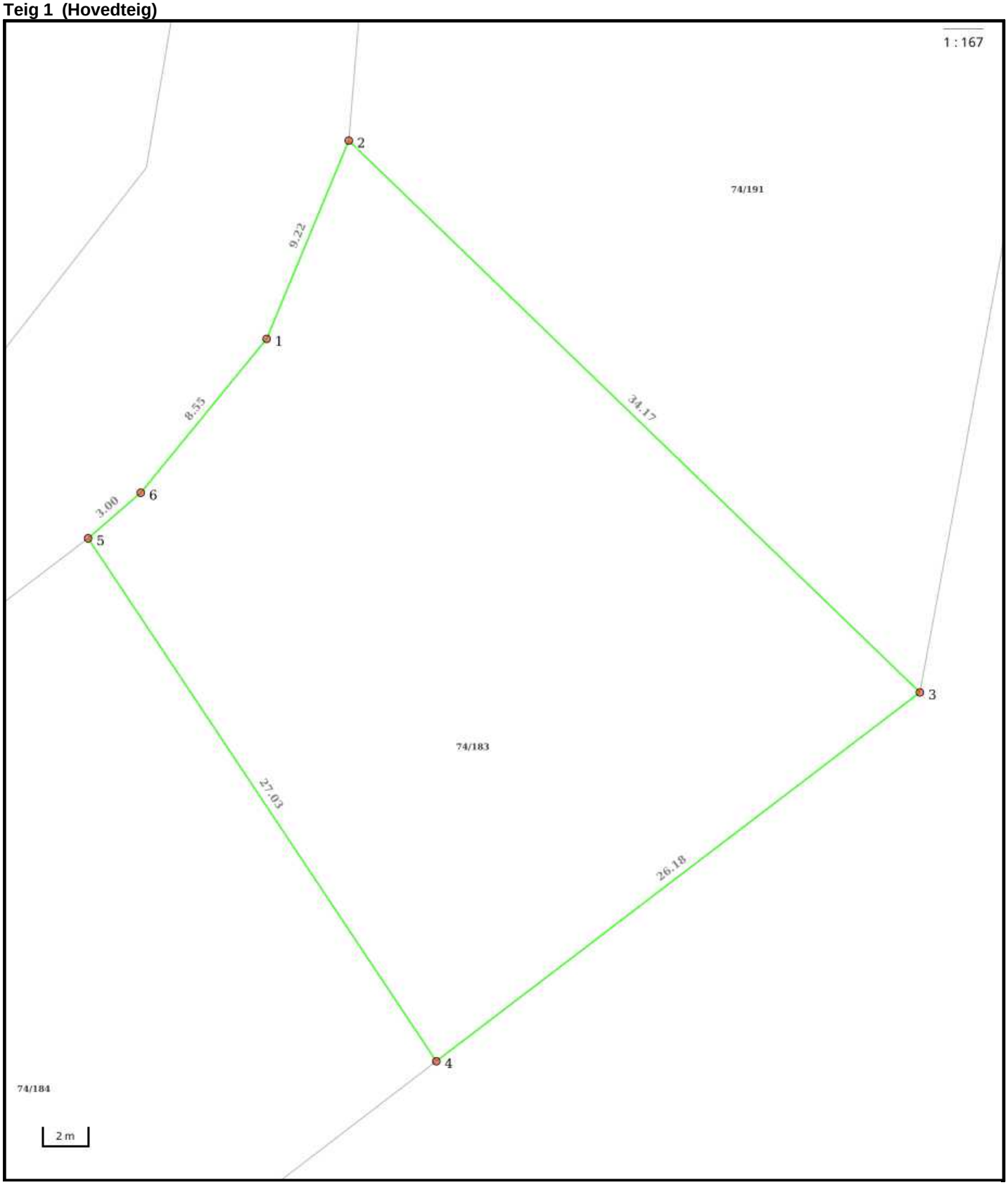
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 676,60m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 779 361,52	661 132,17	9,22m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 779 370,32	661 134,91	34,17m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	1		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 779 348,97	661 161,58	26,18m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	1		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 779 331,27	661 142,29	27,03m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	1		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 779 352,28	661 125,30	3,00m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	1		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 779 354,44	661 127,38	8,55m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 74, Bruksnr 184	**Kommune:**	3421	Trysil
Adresse:				
Veiadresse:	Osensjøen hyttegrend 27, gatenr 1316 2428 Søre Osen	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	403 7	Mellomgård Søre Osen
Oppdatert:	12.10.2022	**Kirkesogn:**	3040202	Søre Osen

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	02.06.2021	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	628,6 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

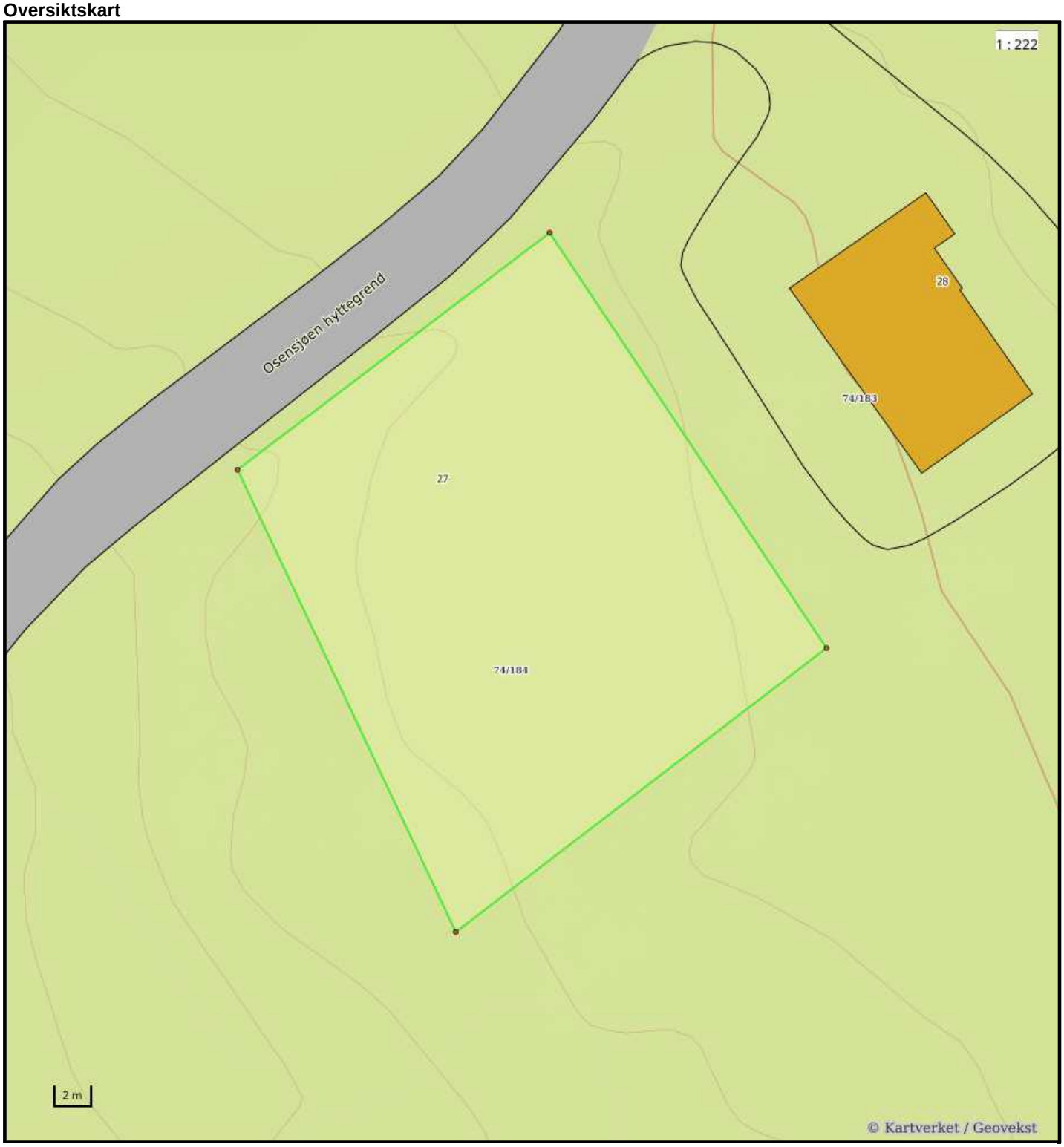
Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Annen forretningstype	Forretning:	08.07.2021	Berørt	3421/74/4	0,0
	Matrikkelført:	14.09.2021	Berørt	3421/74/21	0,0
			Berørt	3421/74/170	0,0
			Berørt	3421/74/184	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	08.07.2021	Avgiver	3421/74/4	-676,6
	Matrikkelført:	09.02.2022	Berørt	3421/74/184	0,0
			Berørt	3421/74/191	0,0
			Mottaker	3421/74/183	676,6
Oppmålingsforretning	Forretning:	08.07.2021	Avgiver	3421/74/4	-628,6
	Matrikkelført:	09.02.2022	Berørt	3421/74/21	0,0
			Berørt	3421/74/170	0,0
			Berørt	3421/74/183	0,0
			Berørt	3421/74/191	0,0
			Mottaker	3421/74/184	628,6
Annen forretningstype	Forretning:	08.07.2021	Berørt	3421/74/4	0,0
	Matrikkelført:	14.09.2021	Berørt	3421/74/183	0,0
			Berørt	3421/74/184	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	02.06.2021	Avgiver	3421/74/4	-595,3
	Matrikkelført:	02.06.2021	Berørt	3421/74/21	0,0
			Berørt	3421/74/170	0,0
			Berørt	3421/74/183	0,0
			Mottaker	3421/74/184	595,3

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Matrikkelenheten har ikke registrert bygning.

Oversiktskart



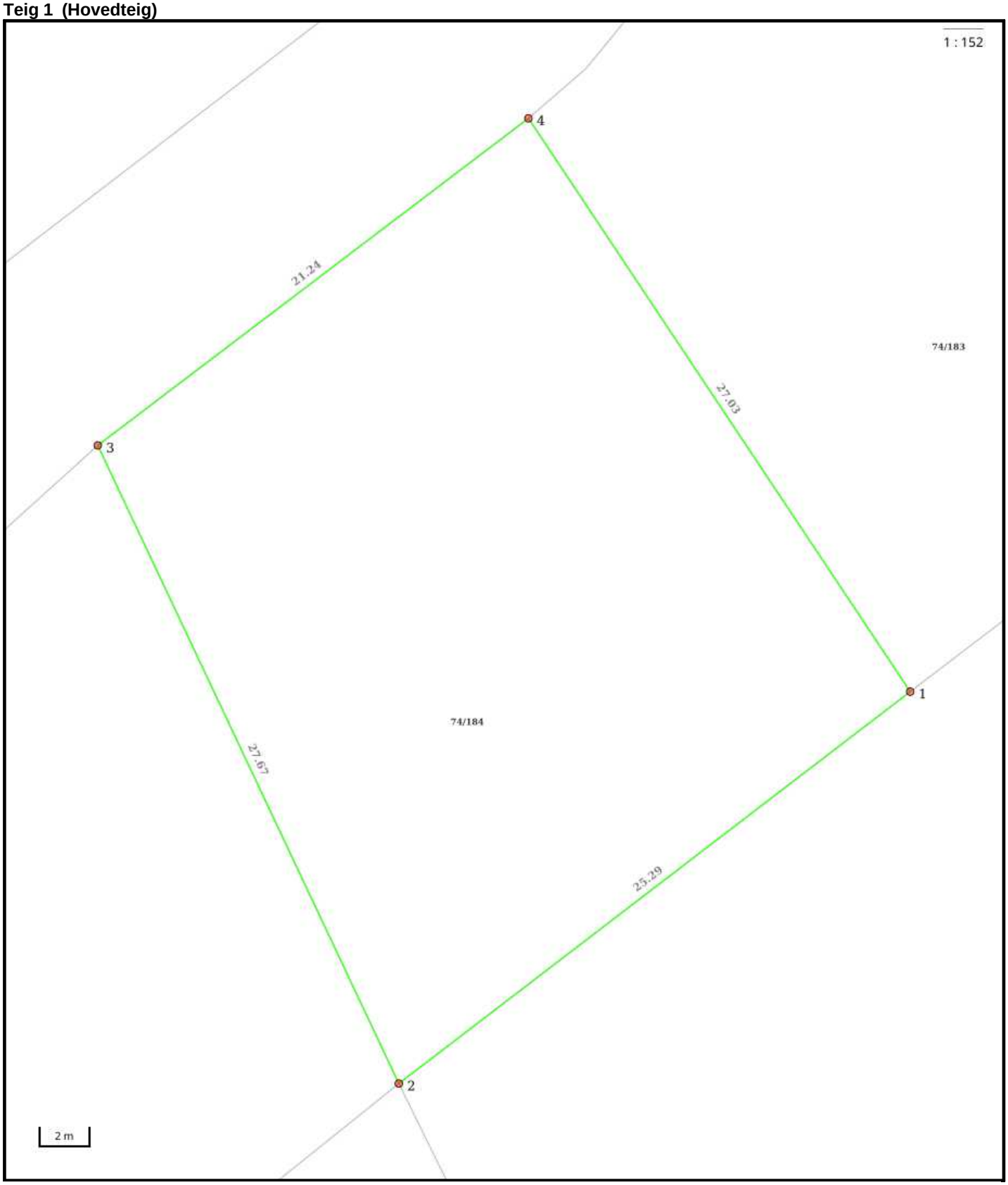
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 628,60m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 779 331,27	661 142,29	25,29m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	1		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 779 314,14	661 123,69	27,67m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 779 337,96	661 109,62	21,24m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	1		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 779 352,28	661 125,30	27,03m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	1		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Osensjøen hyttegrend 28

HØYDE OVER HAVET

474 moh



VINTERSPORT

Langrenn



- Avstand til nærmeste løype: 117 m
- 55 km preparert løype innenfor 15 km

DAGLIGVARE

Matkroken Søre Osen/Tanken Søre Osen	16 min

AVSTAND TIL BYER

Elverum	34 min
Hamar	1 t 3 min
Oslo	2 t 9 min

AKTIVITETER

Søre Osen fotballbane	14 min
Vestre Trysil skole	14 min
Hammeren	8 min
Vestre trysil fotballbane	11 min
Huset treningssenter	23 min
Playa Sjøenden	12 min
Vestre Trysil Snøscooterklubb	4 min

SPORT

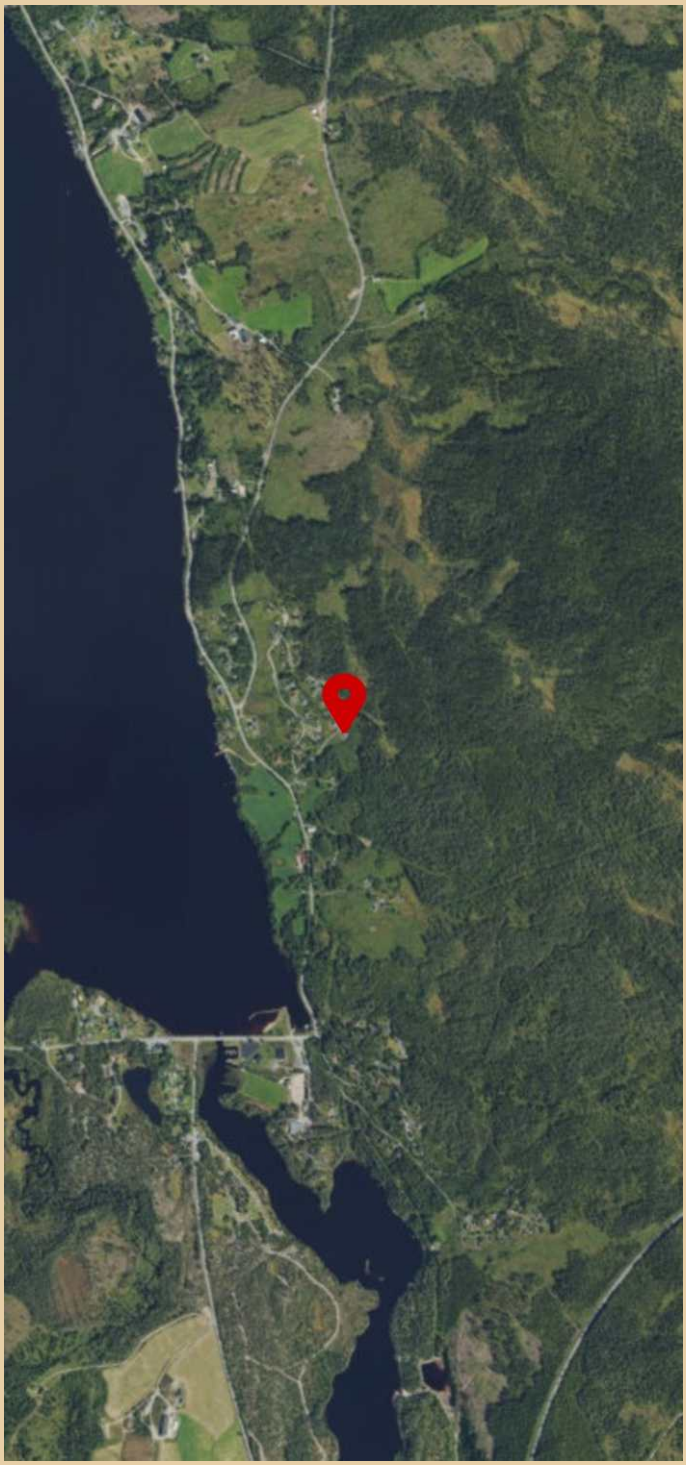
Søre Osen fotballbane	14 min
Vestre Trysil skole	14 min
Huset treningssenter	23 min

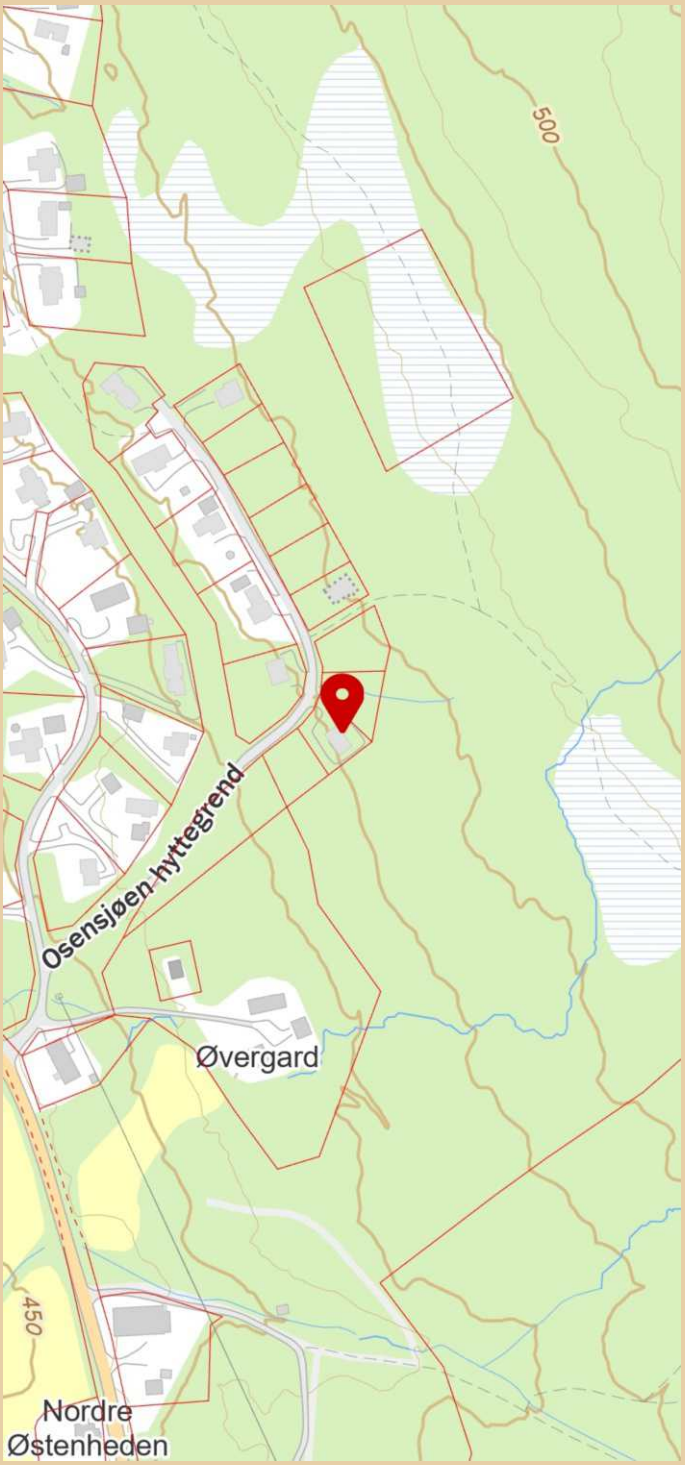
OFFENTLIG TRANSPORT

Nordre Østenheden Linje 831, 838	4 min 0.4 km
Oslo Gardermoen	1 t 39 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

LØSØRE OG TILBEHØR

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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Osensjøen hyttegrend 28, 2428 Søre Osen
Gnr. 74, Bnr. 183 og Gnr. 74, Bnr. 184, Trysil kommune.

Oppdragsnummer:
331260003

Meglerforetak: Privatmegleren Trysil

Saksbehandler: Elias Kaulum

Telefon / Mobil: 24 02 22 77 / 412 36 026

E-post: elias.kaulum@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell 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.
