



aktiv.

Fåfengveien 60, 2480 KOPPANG

**Velholdt og flott helårshytte med 3
soverom og solrik terrasse.
Eldorado for jakt, fiske og
friluftsliv!**



Eiendomsmeglerfullmektig

Simen Unneberg

Mobil 902 79 704

E-post simen.unneberg@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Elverum

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 190 000,-

Total ink omk.: Kr 2 246 100,-

Selger: Olav Eik-Nes

Salgsobjekt: Fritidseiendom

Eierform: Eiet

Byggeår: 1996

BRA-i/BRA Total 61/82 kvm

Tomtstr.: 999.4 m²

Soverom: 3

Gnr./bnr. Gnr. 17, bnr. 1239

Oppdragsnr.: 1211250204

Din nye fritidsbolig?

Flott helårshytte med fri og luftig beliggenhet midt blant fjell og vidder! Hytta har en god planløsning med åpen stue og kjøkkenløsning, bad og 3 soverom. Utgang fra stue til en dels overbygget og solrik terrasse med fin utsikt. Hytta har god takhøyde og vinduer i alle himmelretninger, noe som gir rikelig med naturlig lys. Den flotte peisovnen gir en god og lun varme gjennom vinteren. I tillegg består eiendommen av et anneks på 15 kvm, med stue, dusjrom og badstue, samt en bod på 6 kvm.

Hytta ligger fint til i rolige og vakre naturområder. Her har du fine turområder, samt oppkjørte skiløyper i umiddelbar nærhet. Fjellområdet har også et rikt dyreliv med gode jakt- og fiskemuligheter. Her er det gode muligheter for tradisjonelt friluftsliv, omgitt av uberørt natur.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	36
Egenerklæring	61
Nabolagsprofil	66
Budskjema	73

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 61 m²

BRA - e: 21 m²

BRA totalt: 82 m²

TBA: 58 m²

Hytte

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 61 m² Stue, kjøkken, bad, gang, entre og tre soverom.

BRA-e: 6 m² Bod og teknisk rom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

44 m²

Anneks

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 15 m² Stue, rom benyttet som dusjrom og badstue.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

14 m²

Frittstående bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 0 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Fritidsboligen inneholder i tillegg 6 kvm BRA e-bod og teknisk rom i tilknytning til fritidsboligen.

Arealbegreper:

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

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

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

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

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

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

999.4 m²

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 999,40 kvm. Tomten består for det meste av naturtomt. Gruset innkjørsel.

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

Det foreligger tinglyst rettighet for hjemmelshaver av gnr. 17, bnr. 1239 om eksklusiv bruks- og råderett til en parsell på ca. 1 daa som grenser til rettighetshavers eiendom. Parsellen kan ikke reguleres eller bebygges, og avtalen er evigvarende. Rettigheten følger eiendommen gnr. 17, bnr. 1239. Rettighetshaver plikter å betale omkostninger (eventuell oppmåling, dokumentavgift, tinglysingsgebyr mv.) som angår parsellen.

Beliggenhet

Denne flotte hytta ligger fint til i det populære Tryvangområdet i Stor-Elvdal kommune, ca. 813 meter over havet. Fra eiendommen er det ca. 19 km til Koppang sentrum med flere servicetilbud. Området er kjent for sine vakre naturområder midt blant fjell og vidder. Fjellområdene strekker seg fra Imsdalen i sør, mot Gudbrandsdalen og videre nordover til Rondane og øst til Glommadalførte. Det er skiløyper i nærheten og fjellområde byr på muligheter for tradisjonelt friluftsliv, omgitt av uberørt natur. Høyeste punkt er Famphøgden på over 1300 moh.

Fjellområdet har et rikt dyreliv med gode jakt- og fiskemuligheter. Det er flere flotte fiskevann og vassdrag i nærheten. I Fåfengtjern er det opplyst om god stamme røe. Bjørsjøen og Tittelsjøen er fine områder for isfiske. I tillegg er det ørretvann i nærheten. Hytteområdet ligger innenfor Trønnes Utmarskområdes grenser, som disponerer 202 000 da utmark med flere jaktfelter. Det er mulighet for å kjøpe årlige jaktkort på småvilt. Innenbygdsboende og hytteiere har fortrinnsrett på disse. Jaktkort kan kjøpes for både rype-, skogsfugl- og harejakt. I tillegg er det mulighet for jaktkort på villreinstamme i området.

Området kan by på gode forhold for bærsanking. I fjellet nær hyttefeltet er det store areal med gode multemyrer. I liene ned mot Glomma er det hvert år store mengder blåbær, tyttebær og bringebær. I tillegg er det gode områder for å plukke sopp i nærområdet.

Av tilrettelagt friluftsliv er det merkede stier og oppkjørte skiløyper i umiddelbar nærhet med traseer for både liten og stor. Med utgangspunkt i Vinjevegen er det mange mil med merkede stier. Området er kjent for snilt terreng og villmark hvor det er lett å ta seg fram utenom stiene.

Det er ypperlige muligheter for sykkelturner på grusveier og stier i området. I tillegg prepareres det flere mil med skiløyper på vinterstid. Disse går like ved hytteområdene, så her kan du starte skiturere dine rett utenfor hytta. Det ligger tre alpinanlegg kun ca. en times biltur unna.

Området byr på mange spennende friluftsopplevelser som nordens første tubepark, innendørs klatrevegg, rullekiløype ved Nordstumboen, kanopadling i Glomma osv.. Nærområdet kan også by på Storfallet som er en flott natursti med et fossefall. Langs Vinjevegen er det to setervoller. Den ene er Trønnesgammelsetra med 13 setrer, som elva Trya renner forbi på sin vei mot Glomma. Den andre er Hellaksetra som ligger i Ringeby kommune og er en setervoll med 14 setrer.

Bygningssakkyndig

E&K Takst AS, ved Magnus Karlstad

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fritidsbolig oppført i 1996. Grunnmursblokker av lettklinkerblokker. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med krypkjeller. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med liggende trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er utvendig tekket med torvtak. Koblede vinduer og balkongdør med karmer av tre, og to-lags glass.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av Magnus Karlstad i E&K Takst.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader -TG).

Det er gitt tilstandsgrad TG 2 (avvik som kan kreve tiltak) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

Drenering - Terrenget rundt bygget har stedvis fall mot grunnmuren. Forholdet øker fuktbelastningen på krypkjeller. Det er kun kjettingnedløp, noe som øker fuktbelastningen på krypkjeller.

Krypkjeller - Det er ikke etablert noen fuktsperre i form av plast på bakken i kryprommet. Det registreres noe svertesopp på asfaltplater. Kryprommet har begrenset tilkomst slik at kontrollen er ikke fullstendig. Det gjøres oppmerksom på at et kryprom er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår, og en inspeksjon av hele kryprommet er viktig for stadfesting av tilstand.

Balkong, terrasse, platting - Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverket blir målt til 85 cm og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.

Vinduer og dører - Det registreres symptomer på fuktproblematikk på mellom enkelte koblede vinduer. Det er ikke benyttet vannbrett over vinduer, noe som medfører økt fare for fuktinntrengning i konstruksjonen.

Yttervegger - Kledningen er lite luftet. Kledningen bærer ikke preg av å være lite luftet. Det er ikke montert musesperre bak hjørnebord/i ytterhjørner. Forholdet kan medføre at gnagere kommer seg inn i boligen.

Renner og nedløp - Det registreres drypplekkasjer fra takrenner. Takrenner har nådd en alder hvor skader i tiden som kommer er påregnelig.

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

Etasjeskille og gulv på grunn - Kontroll av etasjeskille utføres med nivelleringslaser. Det tas stikkprøver i to retninger i minst to rom per etasje der det lar seg gjøre. Det registreres skjevhet i stue, hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt over 2 meter er målt til 15 mm.

Elektrisk - Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999. Se tilstandsrapport.

Våtrom - Fallforhold er ikke kontrollert grunnet plassering av dusjkabinett. Vindu er plassert i våtsone. Forholdet medfører risiko for fuktskader på vinduet og omliggende veggkonstruksjon. Se også punkt 6.2 i tilstandsrapporten. Våtrom - Oppsummering av fukt, tildelt TG0.

Øvrig: Anneks - Det er gjort en forenklet vurdering av tilstanden på bygningsdelen. Yttertak har nådd en alder hvor det vil være økt fare for lekkasjer/skader i tiden som kommer. Det er begrenset tilkomst til kryprom noe som gjør at kryprommet ikke er inspisert. Ett rom benyttes som dusjrom, men det er ikke etablert membran eller sluk i rommet. Videre bruk forutsetter bruk av dusjkabinett og forsiktighet.

Øvrig: Bod - Det er gjort en forenklet vurdering av tilstanden på bygningsdelen. Yttertak har nådd en alder hvor det vil være økt fare for lekkasjer/skader i tiden som kommer. Det er begrenset tilkomst til kryprom noe som gjør at kryprommet ikke er inspisert.

Øvrig: Stikkledninger og tanker - Selger opplyser at løsningen vedrørende vann og avløpsanlegget ikke er godkjent. Forholdet kan medføre pålegg om fjerning av anlegget.

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

Utstyr på tak - Tak som har helling (uansett hellingsgrad), skal ha fastmontert stige forbi pipa. Takstigen skal være festet i bærende konstruksjon (takstoler). Takstiger av tre, eller takstiger som er festet med bøyler over mønet eller i kjetting rundt pipe er ikke godkjent. Det er ikke etablert noen takstige.

Våtrom - Rommet er ikke ventilert og tilfredsstillende ikke krav til våtrom. Manglende ventilering medfører til en økt og uønsket fuktbelastning i rommet og dårlig innneklima.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har utarbeidet en egenerklæring (vedlagt salgsoppgaven) som kjøper må gjøre seg kjent med før budgivning. Selger har i egenerklæringen bemerket følgende:

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

- Liten vannlekkasje ved pipe.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

- Ja. Husker ikke hvilken type.

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

- Forslag ny reguleringsplan for Fåfengveien Sør.

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

- Midlertid godkjenning av VA anlegg (Jets toalett).

Innhold

Fritidsboligen inneholder stue, kjøkken, bad, gang, entre og 3 soverom. Bod på ca. 6 kvm i tilknytning til fritidsboligen.

I tillegg består eiendommen av et anneks på ca. 15 kvm som inneholder stue, rom benyttet som dusjrom og badstue.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Biloppstillingsplass på egen tomt.

Radonmåling

Boligen ligger i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad i følge kart fra NGU. Det er ukjent om radonmåling er gjennomført i boligen.

Diverse

Iht. opplysninger fra Elvia AS er det ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget. Historisk sett har boliger normalt blitt kontrollert omtrent hvert 20. år.

Iht. opplysninger fra Midt-Hedmark Brann- og redningsvesen IKS er det ikke foretatt feiing/tilsyn av piper/ildsteder. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming med panelovner og gulvvarme på bad. Peisovner med glassdør i stue.

Energikarakter

E

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 190 000

Kommunale avgifter

Kr 7 525

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr. 7 525,- for 2024.

For 2024 gjelder følgende satser for kommunale avgifter (inkl. mva.):

* Eiendomsskatt: Kr. 1 948,-

* Renovasjon: Kr. 2 246,25,-

* Slam: Kr. 3 330,52,-

Størrelse på renovasjonsavgift avhenger av størrelse på dunk(er). Feie- og tilsynsgebyr avhenger av hvor mange pipeløp som må feies/inspiseres og etterfaktureres ved varsel om besøk. Det gjøres oppmerksom på at avgiftene normalt justeres/reguleres årlig.

Eiendomsskatt

Kr 1 948

Eiendomsskatt år

2024

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Formuesverdi

Kr 136 000,- per 31.12.2024

Andre utgifter

Årskort for veg til Vinjevegen SA kr. 2 500,-. Nytt passeringskort er kr. 200,-. Årskortet gjelder for personbil fra 1. januar til og med 31. desember, og kan kun benyttes av korthaver og ektefelle/samboer. Evt. enkeltbillett (personbil med henger) - kr. 120,- per passering av bom.

Pliktig medlemskap i Vinjeveien Vel. kr. 300 pr år. I tillegg betaler de for brøyting av sidevei som bestilles via app. Kostnad på ca. 1000 kr pr år (avhengig av hvor mye snø som kommer og hvor ofte man er på hytta).

Se <https://www.vinjevegen.no> for god og nyttig informasjon fra velforeningen.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 17, bruksnummer 1239 i Stor-Elvdal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende tinglyste heftelser (dokument) vil følge med eiendommen:

- * Dagboknummer 900025, tinglyst 22.02.1831, utskifting - Sameien Øverengen.
- * Dagboknummer 900023, tinglyst 13.07.1833, bestemmelse om beiterett for setrene Rundhaldet, Hellagseteren og Storfjellseteren,
- * Dagboknummer 900113, tinglyst 01.02.1879, utskifting - Trønnes jordvei.
- * Dagboknummer 900106, tinglyst 22.02.1882, utskifting - Vestgaard jordvei.
- * Dagboknummer 900107, tinglyst 22.02.1882, utskifting - Seksmannssameien og Nimannssameien.
- * Dagboknummer 900073, tinglyst 13.07.1883, erklæring/avtale om bruken av plassene Lien, Rejerstuen, Torgerstuen og Atnedalsplassen.
- * Dagboknummer 900074, tinglyst 13.07.1883, bestemmelse om beiterett. Rettighetshaver: "Halteolaplassen".
- * Dagboknummer 906226, tinglyst 18.02.1885, utskifting - Løvlandssameien, Tremannssameien og Syvmannssameien.
- * Dagboknummer 900134, tinglyst 01.05.1888, utskifting - Gammelsetersameien.
- * Dagboknummer 900248, tinglyst 10.05.1917, elektriske kraftlinjer. Rettighetshaver: Stor-Elvdal Kraftaksjeselskap . gnr 13 bnr 9 er tillagt ved registrering av jordskiftesak.
- * Dagboknummer 900216, tinglyst 01.11.1922, skjøte på bebyggelse. Rettighetshaver: Trønnes Sigurd Marius G, med flere bestemmelser.
- * Dagboknummer 301799, tinglyst 07.10.1941, fredningsvedtak - Barfrøstue.
- * Dagboknummer 300856, tinglyst 19.05.1947, erklæring/avtale - bestemmelse om anlegg av privat urnegravsted.
- * Dagboknummer 300857, tinglyst 19.05.1947, bestemmelse om vedlikehold av privat urnegravsted.
- * Dagboknummer 302652, tinglyst 24.11.1947, skjønn - bestemmelse om regulering av innsjø/vann/elv.
- * Dagboknummer 303356, tinglyst 07.12.1950, erklæring/avtale - plikt til å ta del i opparbeidelse/vedlikehold av Seterveien Hellaksetra-Storfjellseterveien.
- * Dagboknummer 643, tinglyst 15.03.1957, rettighet. Rettighetshaver: Tremoen Torer. Leleavtale festekontrakt.
- * Dagboknummer 1820, tinglyst 29.07.1957, bestemmelse om veg - vegvesenets betingelser vedtatt.

- * Dagboknummer 358, tinglyst 08.10.1968, bruksrett - til Bjørsjøveien for Lauvåsen hytteområde.
- * Dagboknummer 1309, tinglyst 10.04.1970, bestemmelse om adkomstrett.
Rettighetshaver: knr 3423 gnr 17 bnr 7.
- * Dagboknummer 4806, tinglyst 19.11.1970, bestemmelse om vannledning.
Rettighetshaver: knr 3423 gnr 17 bnr 400.
- * Dagboknummer 864, tinglyst 04.03.1971, bestemmelse om adkomstrett og vannrett.
Rettighetshaver: knr 3423 gnr 17 bnr 412.
- * Dagboknummer 4802, tinglyst 12.11.1971, jordskifte.
- * Dagboknummer 1923, tinglyst 06.05.1972, skjønn - elektriske kraftlinjer.
- * Dagboknummer 1089, tinglyst 11.03.0974, erklæring/avtale, bestemmelse om anlegg og drift av lysløype/skianlegg.
- * Dagboknummer 5992, tinglyst 21.11.1974, bestemmelse om fiskerett.
- * Dagboknummer 2972, tinglyst 04.07.1975, bestemmelse om adkomstrett.
- * Dagboknummer 496, tinglyst 28.01.1977, jordskifte.
- * Dagboknummer 1984, tinglyst 30.04.1985, bestemmelse om bebyggelse.
- * Dagboknummer 1317, tinglyst 14.03.1989, skjønn - bestemmelse om regulering av innsjø/vann/elv.
- * Dagboknummer 60, tinglyst 05.01.1994, bestemmelse om adkomstrett.
- * Dagboknummer 454, tinglyst 06.02.1995, erklæring/avtale - bestemmelse om garasje/parkering og regulering av leien.
- * Dagboknummer 2158, tinglyst 17.06.2003, bestemmelse om veg.
- * Dagboknummer 97779, tinglyst 04.02.2014, bestemmelse om veg.
- * Dagboknummer 1132464, tinglyst 03.12.2015, bestemmelse om veg.
- * Dagboknummer 1322064, tinglyst 27.11.2017, jordskifte - sak 15-198318REN-JTYN GAMLE VINJEVEG
- * Dagboknummer 1311113, tinglyst 05.11.2019, erklæring/avtale - innløsning av årlig erstatningsbeløp, skjønn 1153/1979
- * Dagboknummer 2917380, tinglyst 25.08.2020, bruksrett

Meglerforetaket har forsøkt innhente dokumentene fra førstnevnte servitutt til og med den sekstende i listen, men det har ikke latt seg gjøre. Det er derfor ukjent innhold i servituttene. Kjøper og ny eier av eiendommen overtar ansvar og risiko for det nevnte forhold. De øvrige dokumentene kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for noe av bygningsmassen.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 01.01.1998. Man kan dermed ikke søke om ferdigattest for slike bygg. Dette

betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da rent formelt at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk.

Vei, vann og avløp

Boligen har privat stikkledning tilknyttet brønn og har adkomst fra privat vei.

Eiendommen er tilknyttet et septikanlegg som er ulovlig anlagt. Det foreligger et pålegg fra kommunen, datert 2021, om at anlegget må fjernes. Selger opplyser å være villig til å bidra til delvis finansiering av eventuell fjerning. I brev fra kommunen datert 26.06.2025 bekreftes det at fristen for fjerning av det ulovlig etablerte avløpsanlegget er utsatt, under forutsetning av at reguleringsplanprosessen tilsa dette. Reguleringsplanprosessen for Fåfengveien sør er satt på vent i påvente av utredninger og avklaringer gjennom kommuneplanprosessen, som forventes vedtatt innen 2027. Kommunen vil følge opp saken når det foreligger en avklaring i plansaken, og det forventes inntil videre ingen ytterligere tiltak fra eiers side.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av eldre reguleringsplan "Tryvang øst" fra 1992. Reguleringsformål for eiendommen er fritidsbebyggelse (999 kvm).

Eiendommen omfattes også av kommuneplanens arealdel Stor-Elvdal kommune 2003-2015 fra 2005, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til "område unntatt for rettsvirkning".

Det er også reguleringsplan under arbeid som berører eiendommen. Det foreligger planforslag av reguleringsplan "Fåfengveien sør", id: 20220100. Det er ikke kjent om og/eller hvordan denne vil berøre eiendommen.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Ikke relevant for dette objektet.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke

eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 190 000 (Prisantydning)

Omkostninger:

54 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

15 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

56 100 (Omkostninger totalt)

72 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

74 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 246 100 (Totalpris inkl. omkostninger)

2 262 000 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 264 800 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr 14 000 000,-. Det er boligdelen av eiendommen som dekkes av forsikringen.

Selger har utarbeidet en egenerklæring (vedlagt i salgsoppgaven) og som kjøper må gjøre seg kjent med før budgivning. Se også punktet "Sammendrag selgers egenerklæring".

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt en fastpris på kr. 49 000,- ved gjennomføringen av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr. 15 900,-), visningshonorar (kr. 3 900,- per stykk), oppgjørshonorar (kr. 6 250,-), markedspakke (kr. 18 900,-), søk eiendomsregister og elektronisk signering (kr. 2 190,-) samt innhenting av opplysninger (kr. 10 500,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

Ansvarlig megler

Marius Norum
Eiendomsmegler/Partner
marius.norum@aktiv.no
Tlf: 465 04 951

Ansvarlig megler bistås av

Simen Unneberg
Eiendomsmeglerfullmektig
simen.unneberg@aktiv.no
Tlf: 902 79 704

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Elverum AS, organisasjonsnummer 913682122
Storgata 15, 2408 Elverum

Salgsoppgavedato

07.08.2025



Velkommen til Fåfengveien 60!



Flott og velholdt hytte med fin beliggenhet.



Eiendommen består av flere bygninger. En hovedhytte, en frittstående bygning med badstu, baderom og oppholdsrom, og en separat bygning benyttet til oppbevaring.



Stuen har god takhøyde og vinduer i alle himmelretninger, noe som gir en luftig romfølgelse og rikelig med naturlig lys gjennom hele dagen.



Stuen ligger i åpen løsning mot kjøkkenet.





Det er god plass til en spisegruppe i tilknytning til kjøkkenet, noe som gjør det enkelt å samle familie og venner til måltider.



Eiendommen har en solrik terrasse av god størrelse – perfekt for avslapning og sosiale sammenkomster på fine dager.



Hovedsoverom.



Soverom 3.



Soverom 2.



Soverom 2.



Badet fremstår som pent og velholdt, med moderne overflater og funksjonell innredning.



Hytta har en flott entré som gir et godt førsteinntrykk, med god plass til å henge fra seg yttertøy og sko.





Egen bygning med oppholdsrom, bad og badstu - perfekt for avslapning og gjester.



Her ligger alt til rette for hyggelige kvelder med familie og venner.





God parkeringsplass på egen tomt – plass til flere kjøretøy.



Frittliggende beliggenhet med vidstrakt utsikt.



Området byr på fantastiske friluftsmuligheter til alle årstider.





Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Vedlegg

Fåfengveien 60 2480 KOPPANG

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig

Byggeår: 1996

BRA: 67 m²

BRA-i: 61 m²



Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

10

TG-2

14

TG-3

2

TG-IU

2

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/33583>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Utstyr på tak

Oppsummering

Tak som har helling (uansett hellingsgrad), skal ha fastmontert stige forbi pipa. Takstigen skal være festet i bærende konstruksjon (takstoler). Takstiger av tre, eller takstiger som er festet med bøyle over mønet eller i kjetting rundt pipe er ikke godkjent. Det er ikke etablert noen takstige.

Anbefalte tiltak

Forskriftsmessig adkomst for feier bør etableres.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Våtrom

Oppsummering av ventilasjon

Rommet er ikke ventilert og tilfredsstillende ikke krav til våtrom. Manglende ventiler medfører til en økt og uønsket fuktbelastning i rommet og dårlig innneklima.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Etablering av mekanisk avtrekksvifte anbefales.

Utbedringskostnader ventilasjon: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Terrenget rundt bygget har stedvis fall mot grunnmuren. Forholdet øker fuktbelastningen på krypkjeller. Det er kun kjettingnedløp, noe som øker fuktbelastningen på krypkjeller.

Anbefalte tiltak

Forholdet anbefales utbedret for å redusere vannpåkjenningen på bygningen.

Krypkjeller

Oppsummering

Det er ikke etablert noen fuktsperre i form av plast på bakken i kryprommet. Det registreres noe svertesopp på asfaltplater. Kryprommet har begrenset tilkomst slik at kontrollen er ikke fullstendig. Det gjøres oppmerksom på at et kryprom er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår, og en inspeksjon av hele kryprommet er viktig for stadfesting av tilstand.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere plast mot grunn, for å redusere luftfuktigheten i rommet. Videre undersøkelser av fagkyndig anbefales.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverket blir målt til 85 cm og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.

Anbefalte tiltak

For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.

Vinduer og dører

Oppsummering

Det registreres symptomer på fuktproblematikk på mellom enkelte koblede vinduer. Det er ikke benyttet vannbrett over vinduer, noe som medfører økt fare for fuktinntrengning i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes. Etablering av vannbrett over vindu anbefales.

Yttervegger

Oppsummering

Kledningen er lite luftet. Kledningen bærer ikke preg av å være lite luftet. Det er ikke montert musesperre bak hjørnebord/i ytterhjørner. Forholdet kan medføre at gnagere kommer seg inn i boligen.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere musetetting bak kledning. Jevnlig ettersyn av kledningen anbefales.

Renner og nedløp

Oppsummering

Det registreres drypplekkasjer fra takrenner. Takrenner har nådd en alder hvor skader i tiden som kommer er påregnelig.

Anbefalte tiltak

En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.

Taktekking

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

Basert på ovennevnte forhold anbefales jevnlig ettersyn slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Kontroll av etasjeskille utføres med nivelleringslaser. Det tas stikkprøver i to retninger i minst to rom per etasje der det lar seg gjøre. Det registreres skjevhet i stue, hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt over 2 meter er målt til 15 mm

Anbefalte tiltak

Det vurderes at det ikke er behov for umiddelbare tiltak, men ved eventuell legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, bør avretting påregnes.

Elektrisk

Oppsummering

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. Tilstandsgraden 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.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Anbefalte tiltak

Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes, alternativt så bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Våtrom

Oppsummering av overflater

Fallforhold er ikke kontrollert grunnet plassering av dusjkabinett.

Vindu er plassert i våtsone. Forholdet medfører risiko for fuktskader på vinduet og omliggende veggkonstruksjon.

Anbefalte tiltak overflater

Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Overgang mellom sluk og membran er uoversiktlig. Det kan derfor ikke verifiseres at utførelsen er korrekt, eller at lekkasjesikkerheten er ivaretatt. Det er ikke membran på veggflater og det er benyttet uegnede materialer i våtsonen som ikke vil tåle belastningen av fritt vann.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales videre bruk av dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Øvrig: Anneks

Oppsummering

Det er gjort en forenklet vurdering av tilstanden på bygningsdelen. Yttertaket har nådd en alder hvor det vil være økt fare for lekkasjer/skader i tiden som kommer. Det er begrenset tilkomst til kryprom noe som gjør at kryprommet ikke er inspisert. Ett rom benyttes som dusjrom, men det er ikke etablert membran eller sluk i rommet. Videre bruk forutsetter bruk av dusjkabinett og forsiktighet.

Anbefalte tiltak

Basert på ovennevnte avvik bør annekset holdes under oppsyn for å fange opp eventuell negativ utvikling. Kryprommet bør undersøkes nærmere av fagkyndig.

Øvrig: Bod

Oppsummering

Det er gjort en forenklet vurdering av tilstanden på bygningsdelen. Yttertaket har nådd en alder hvor det vil være økt fare for lekkasjer/skader i tiden som kommer. Det er begrenset tilkomst til kryprom noe som gjør at kryprommet ikke er inspisert.

Anbefalte tiltak

Boden bør holdes under oppsikt for å fange opp eventuell negativ utvikling vedrørende taktekingen. Kryprommet bør undersøkes nærmere av fagkyndig.

Øvrig: Stikkledninger og tanker

Oppsummering

Selger opplyser at løsningen vedrørende vann og avløpsanlegget ikke er godkjent. Forholdet kan medføre pålegg om fjerning av anlegget.

Anbefalte tiltak

Det bør undersøkes videre hvilke tiltak som vil være nødvendig vedrørende vann og avløpsanlegget.

Bygningsdeler med TG-IU

Takkonstruksjon

Oppsummering

Det kan ikke verifiseres at det er etablert tilstrekkelig lufting i/ved gesims. God lufting under tekkingen er viktig for å fjerne eventuell fukt og hindre snøsmelting som kan føre til isdannelse.

Øvrig: Radon

Oppsummering

Det er ukjent om radonmåling er gjennomført i boligen.

Anbefalte tiltak

For å kartlegge de faktiske forholdene bør det gjennomføres radonmåling.

Lovlighet

Det er skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år

Det er ikke gjennomført service på brannslukningsapparat de siste 10 år.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
7.7.2025

Rapportdato
22.7.2025

Hjemmelshavere

Navn: Olav Eik-Nes

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Magnus Karlstad
Firma: E&K Takst AS
Adresse: Ole Kjernetts veg 18, 2409
Elverum

Telefon: 40021977
Epost: Magnus@ek-takst.no



Om bygningssakkyndig:

Utdannet tømrer, ingeniør og takstingeniør. Over 10 års erfaring innen byggebransjen og takstbransjen, med arbeid som tømrer, prosjektleder og takstingeniør.

Informasjon om boligen

Adresse: Fåfengveien 60, 2480 Koppang

Kommunenr: 3423

Gårdsnr: 17

Bruksnr: 1239

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 1996 - Byggeår er hentet fra PropCloud.no.

Boligtype: Fritidsbolig

Generell beskrivelse av boligen:

Fritidsbolig beliggende i Fåfengveien 60 i Stor-Elvdal kommune.

Fritidsbolig oppført i 1996. Grunnmursblokker av lettklinkerblokker. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med krypkjeller. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med liggende trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er utvendig tekket med torvtak. Koblede vinduer og balkongdør med karmen av tre, og to-lags glass.

TOMT

Eiet naturtomt (999 m2 iht. PropCloud.no) opparbeidet med gruset innkjørsel.

PARKERING

Biloppstillingsplass på privat tomt.

VEI/VANN/AVLØP

Adkomst til eiendommen via privat veg.

Boligen har privat stikkledning tilknyttet brønn og privat septikanlegg.

ETASJE/ROMOVERSIKT

Fritidsbolig over en etasje bestående av stue, kjøkken, bad, gang, entré og to soverom.

EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Gulv: Heltregulv og fliser.

Vegg: Panel.

Himling: Panel.

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming med panelovner og gulvvarme på bad.
Peisovner med glassdør i stue.

VENTILASJON

Ventilasjon med spalteventiler i vinduer kombinert med periodevis mekanisk avtrekk på kjøkken.

SLOKKEUTSTYR OG RØYKVARSLER

Fritidsboligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	67	61	6	0	44
Anneks	15	0	15	0	14
Bod	0	0	0	0	0
Totalt m²	82	61	21	0	58

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	67	61	6	0	44
Totalt m²	67	61	6	0	44

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	61	61	0	Stue, kjøkken, bad, gang, entre og tre soverom.	
Totalt m²	61	61	0		

Bygning: Anneks

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	15	0	15	0	14
Totalt m²	15	0	15	0	14

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	15	0	15		Stue, rom benyttet som dusjrom og badstue.
Totalt m²	15	0	15		

Bygning: Bod

Hovedareal

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

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
1. etasje	11	0	11
Totalt m²	11	0	11

Kommentar til arealberegning

Fritidsboligen inneholder i tillegg 6 m2 BRA-e bod og teknisk rom i tilknytning til fritidsboligen.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Bilde viser kjettingnedløp.

Type grunnmur? Åpen fundamentering/pilarer

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

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

Oppsummering av drenering

TG-2

Terrenget rundt bygget har stedvis fall mot grunnmuren. Forholdet øker fuktbelastningen på krypkjeller. Det er kun kjettingnedløp, noe som øker fuktbelastningen på krypkjeller.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Forholdet anbefales utbedret for å redusere vannpåkjenningen på bygningen.

6.2 Grunnmur og fundament



Bilde viser grunnmursblokker.

Type Fundament/Grunnmur Søyler/pilarer (åpen fundamentering)

Fritidsboligen har åpen fundamentering med blokker av lettklinkerblokker.

Type byggegrunn Ukjent byggegrunn

Er det påvist sprekker/riss eller skader? Nei

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-1

6.3 Krypkjeller



Bilde viser krypkjeller.

Beskrivelse

Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller?	Ja
Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?	Nei
Er det synlig sopp/råteskader?	Ja
Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?	Nei

Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet

Ved stikktakninger i luke i kryprom måles et fukttinnhold på 18,8 vektprosent.

Oppsummering av krypkjeller

TG-2

Det er ikke etablert noen fuktsperre i form av plast på bakken i kryprommet. Det registreres noe svertesopp på asfaltplater. Kryprommet har begrenset tilkomst slik at kontrollen er ikke fullstendig. Det gjøres oppmerksom på at et kryprom er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår, og en inspeksjon av hele kryprommet er viktig for stadfesting av tilstand.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere plast mot grunn, for å redusere luftfuktigheten i rommet. Videre undersøkelser av fagkyndig anbefales.

6.4 Balkong, terrasse, platting



Bilde viser del av terrasse.

Type	Terrasse
Utgang fra stue og entré til sør og østvendt terrasse på 44 m2. Terrasse i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Terrassen har utebelysning og utvendig stikkontakt. Gulvflater belagt med terrassebord.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-2

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverket blir målt til 85 cm og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.

6.5 Vinduer og dører



Bilde viser vindu uten vannbrett.

Beskrivelse

Boligen har entrédør med glassfelter. Koblede vinduer fra byggeår. Balkongdør med karm av tre, og to-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

Er det påvist punkterte eller sprukne glass? Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader? Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen? Nei

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

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Det registreres symptomer på fuktproblematikk på mellom enkelte koblede vinduer. Det er ikke benyttet vannbrett over vinduer, noe som medfører økt fare for fuktinntrengning i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger må påregnes. Etablering av vannbrett over vindu anbefales.

6.6 Yttervegger



Type fasade Liggende kledning

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger? Nei

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

Er det liten eller ingen lufting av kledningen? Ja

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater? Ja

Oppsummering av yttervegger

TG-2

Kledningen er lite luftet. Kledningen bærer ikke preg av å være lite luftet. Det er ikke montert musesperre bak hjørnebord/i ytterhjørner. Forholdet kan medføre at gnagere kommer seg inn i boligen.

Bilde viser manglende musetetting bak ytterhjørne.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere musetetting bak kledning. Jevnlig ettersyn av kledningen anbefales.

6.7 Renner og nedløp



Bilde viser takrenne.

Type	Tre
Takrenner i tre. Kjettingnedløp avsluttet over bakken.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja

Oppsummering av renner og nedløp

TG-2

Det registreres drypplekkasjer fra takrenner. Takrenner har nådd en alder hvor skader i tiden som kommer er påregnelig.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av takteking.

6.8 Takkonstruksjon

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

Oppsummering av takkonstruksjon

TG-IU

Det kan ikke verifiseres at det er etablert tilstrekkelig lufting i/ved gesims. God lufting under tekkingen er viktig for å fjerne eventuell fukt og hindre snøsmelting som kan føre til isdannelser.

6.9 Takteking



Bilde viser torvtak.

Type tekking	Torv
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ikke kontrollert
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre taggjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av taktekking	TG-2
Taktekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Basert på ovennevnte forhold anbefales jevnlig ettersyn slik at tiltak kan iverksettes ved behov.	

6.10 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Ja
Oppsummering av utstyr på tak	TG-3
Tak som har helling (uansett hellingsgrad), skal ha fastmontert stige forbi pipa. Takstigen skal være festet i bærende konstruksjon (takstoler). Takstiger av tre, eller takstiger som er festet med bøyler over mønet eller i kjetting rundt pipe er ikke godkjent. Det er ikke etablert noen takstige.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Forskriftsmessig adkomst for feier bør etableres.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn



Bilde viser måling av etasjeskiller.

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn TG-2	
Kontroll av etasjeskille utføres med nivelleringslaser. Det tas stikkprøver i to retninger i minst to rom per etasje der det lar seg gjøre. Det registreres skjevhet i stue, hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt over 2 meter er målt til 15 mm	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det vurderes at det ikke er behov for umiddelbare tiltak, men ved eventuell legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, bør avretting påregnes.	

6.12 Ildsted/Skorstein



Bilde viser vedovner.

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Ved og peisinnsetts med glassdør i stue.	
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra taket
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein TG-1	

6.13 Kjøkken



Bilde viser kjøkken.

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin? Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? Nei

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Åpen kjøkkenløsning. Femund Interiør kjøkkeninnredning. Innredningen er fra byggeår. Innredning med profilerte fronter. Benkeplate av tre. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Gulvflater belagt med heltregulv.

Avtrekk

Type avtrekk Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk? Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

6.14 Lovlighet



Bilde viser brannslukningsapparat.

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? Nei

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? Nei

Det er fremlagt midlertidig brukstillatelse for bygningen, datert 18.12.2018.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? Nei

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

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

Det er ikke gjennomført service på brannslukningsapparat de siste 10 år.

6.15 Avløpsrør



Bilde viser avløpsrør under oppvaskkum på kjøkken.

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det vurderes at det ble gjennomført arbeider i forbindelse med etablering av bad.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ja
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Kloakk er tilknyttet septiktank og det er ikke krav til at kloakk skal luftes over tak, med forutsetning at lufting av kloakk er ivarettatt på annen måte. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan i enkelte tilfeller utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.	

6.16 Vannledninger



Bilde viser hovedstoppekran.

Type anlegg	Rør i rør system, Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-1

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk**TG-2**

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. Tilstandsgraden 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.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes, alternativt så bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.



Bilde viser varmtvannsbereider.

Plassering bereder

Teknisk rom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2020

Størrelse

143L

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Ikke relevant, fast tilkobling

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

Oppsummering av varmtvannsbereider

TG-1

6.19 Ventilasjon



Bilde viser spalteventil i vindu.

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu. Periodevis mekanisk avtrekk fra kjøkken.

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Naturlig ventilasjon i boligen. Det er ukjent om ventilasjon/tilluft er tilstrekkelig. Ventilering ved åpning av vinduer bør påregnes.



Bilde viser fuktmåling.



Bilde viser sluk på bad.



Bilde viser bad.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv med gulvvarme. Laftepanel på vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Badet ble etablert i ca år 2020 i følge selger.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?

Ikke kontrollert

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?

Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?

Ja

Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?

Ja

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?

Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-2

Fallforhold er ikke kontrollert grunnet plassering av dusjkabinett.

Vindu er plassert i våtsone. Forholdet medfører risiko for fuktskader på vinduet og omliggende veggkonstruksjon.

Anbefalte tiltak overflater

Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk

Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?

Ikke kontrollerbart

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?

Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?

Ja

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Overgang mellom sluk og membran er uoversiktlig. Det kan derfor ikke verifiseres at utførelsen er korrekt, eller at lekkasjesikkerheten er ivaretatt. Det er ikke membran på veggflater og det er benyttet uegnede materialer i våtsonen som ikke vil tåle belastningen av fritt vann.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Det anbefales videre bruk av dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speil med overlys. Dusjkabinett med dusjarmatur. Vegghengt toalett.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventilering	Ingen ventilering
Oppsummering av ventilasjon	TG-3
Rommet er ikke ventilert og tilfredsstillende ikke krav til våtrom. Manglende ventilering medfører til en økt og uønsket fuktbelastning i rommet og dårlig innneklima.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Etablering av mekanisk avtrekksvifte anbefales.	
Utbedringskostnader ventilasjon	10 000 - 50 000

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende entré. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen (relativ luftfuktighet ble målt til 50,8 % ved 15,6 celsius).	

Dokumentasjon

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

6.21 Øvrig: Andre rom

Beskrivelse

Her medtas kun rom som ikke er beskrevet tidligere. Alle rom er kontrollert når annet ikke er angitt. Det gjøres oppmerksom på at det er bare de rom som har vesentlige visuelle feil/skader på overflater som blir kommentert.

Gulvflater av heltregulv og fliser.
Veggflater av panel.
Himlingsflater av panel.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Det registreres sprekker i skjøter på heltregulv. Øvrige overflater fremstår med normal bruksslitasje alder tatt i betraktning.

6.22 Øvrig: Radon



Bilde viser utsnitt av radonkart

Beskrivelse

Boligen ligger i ett område med moderat til lav aktsomhetsgrad. Informasjon er innhentet fra NGU radonkart.

Oppsummering av øvrig

TG-IU

Det er ukjent om radonmåling er gjennomført i boligen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å kartlegge de faktiske forholdene bør det gjennomføres radonmåling.

6.23 Øvrig: Anneks



Bilde viser annekset.

Beskrivelse

Frittstående annekset. Åpen fundamentering med lettklinkerblokker. Yttervegger i trekonstruksjoner utvendig kledd med liggende trekledning. Saltak i trekonstruksjoner utvendig tekket med torv. Annekset består av en stue, rom benyttet som dusjrom og en badstue.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Det er gjort en forenklet vurdering av tilstanden på bygningsdelen. Yttertaket har nådd en alder hvor det vil være økt fare for lekkasjer/skader i tiden som kommer. Det er begrenset tilkomst til kryproom noe som gjør at kryproommet ikke er inspisert. Ett rom benyttes som dusjrom, men det er ikke etablert membran eller sluk i rommet. Videre bruk forutsetter bruk av dusjkabinett og forsiktighet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Basert på ovennevnte avvik bør annekset holdes under oppsyn for å fange opp eventuell negativ utvikling. Kryproommet bør undersøkes nærmere av fagkyndig.

6.24 Øvrig: Bod



Bilde viser bod.

Beskrivelse

Frittstående bod. Åpen fundamentering med lettklinkerblokker. Yttervegger i trekonstruksjoner utvendig kledd med liggende trekledning. Saltak i trekonstruksjoner utvendig tekket med torv.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Det er gjort en forenklet vurdering av tilstanden på bygningsdelen. Yttertaket har nådd en alder hvor det vil være økt fare for lekkasjer/skader i tiden som kommer. Det er begrenset tilkomst til kryprom noe som gjør at kryprommet ikke er inspisert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Boden bør holdes under oppsikt for å fange opp eventuell negativ utvikling vedrørende taktekkingen. Kryprommet bør undersøkes nærmere av fagkyndig.

6.25 Øvrig: Stikkledninger og tanker

Beskrivelse

Boligen har privat stikkledning tilknyttet brønn og privat septikanlegg.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Selger opplyser at løsningen vedrørende vann og avløpsanlegget ikke er godkjent. Forholdet kan medføre pålegg om fjerning av anlegget.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør undersøkes videre hvilke tiltak som vil være nødvendig vedrørende vann og avløpsanlegget.

6.26 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.31 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.32 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Elverum	
Oppdragsnr.	
1211250204	

Selger 1 navn
Olav Eik-Nes

Gateadresse	
Fåfengveien 60	

Poststed	Postnr
KOPPANG	2480

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

1996

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

29

Antall måneder

0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Sparebank 1 Forsikring

Polise/avtalnr.

34496764

Document reference: 1211250204

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Liten vannlekkasje ved pipe

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Husker ikke hvilken type

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Forslag ny reguleringsplan for Fåfengveien Sør

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Midlertid godkjenning av VA anlegg (Jets toalett)

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1211250204

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1211250204

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Olav EikNes	eb20039780f119f47cd172 0ff72342978fa2116b	05.08.2025 08:55:11 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1211250204

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

Nabolagsprofil

Fåfengveien 60

Høyde over havet

806 m



Offentlig transport

Koppang stasjon Linje R60	31 min 19.7 km
Stai stasjon Linje R60	33 min 25 km
Nordstumoen Linje 180	26 min 16.4 km
Nordstumoen rv. 3 Linje 180, 853	26 min 16.4 km

Avstand til byer

Vinstra	1 t 22 min
Lillehammer	1 t 44 min
Oslo	3 t 5 min
Trondheim	3 t 58 min

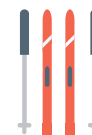
Ladepunkt for el-bil

Recharge Shell Koppang	28 min
Koppang Senteret	30 min

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 153 m
- 101 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Tekna Park
- Kjøretid: 32 min
- Skitrekk i anlegget: 1



Sport

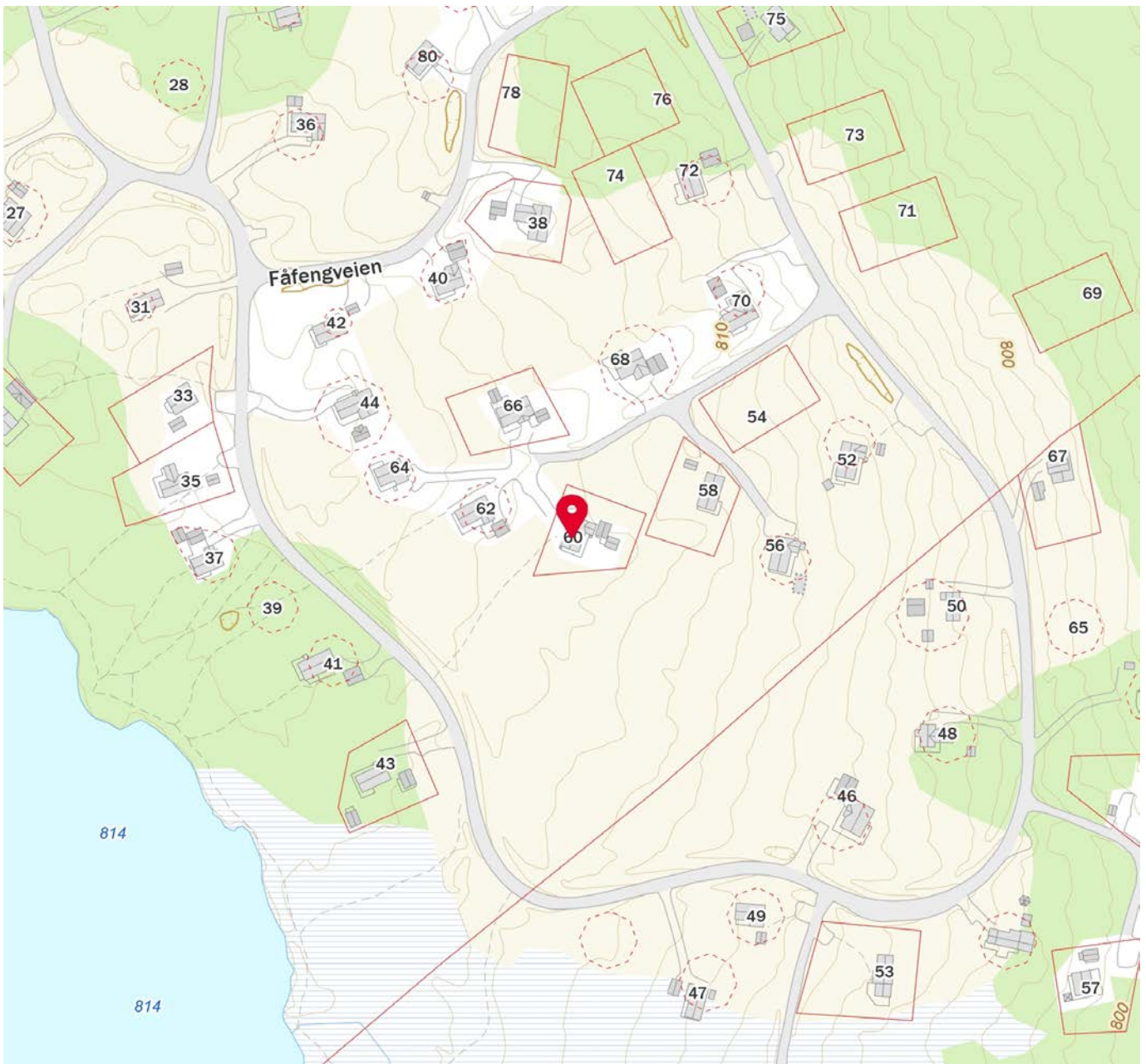
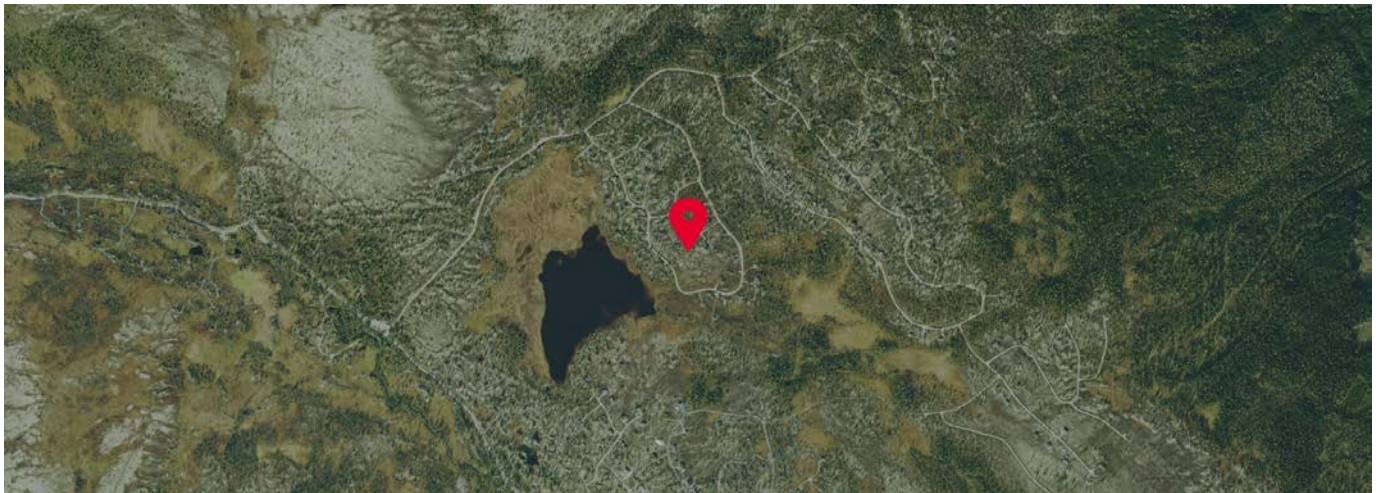
Nordstumoen fotballbane Fotball	25 min 16.3 km
Paviljongen fotballbane Fotball	27 min 18.3 km
Koppang Treningssenter	31 min

Dagligvare

Coop Prix Koppang PostNord	30 min 20.2 km
Nærbutikken Trea	32 min

Varer/Tjenester

Boots apotek Koppang	31 min
Koppang Vinmonopol	30 min





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13. UTVENDIGE 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Fåfengveien 60
2480 KOPPANG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Simen Unneberg

Telefon: 902 79 704
E-post: simen.unneberg@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre