



aktiv.

Vestre Blekmyrmoen 8, 2460 OSEN

Flott familiehytte med nydelig utsikt, 506 moh. Godt isolert. Redskapsbod og solrike terrasser.



Eiendomsmegler

Line M Strøm

Mobil 970 94 147

E-post line.strom@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Elverum

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 190 000,-
Omkostn.: Kr 111 140,-
Total ink omk.: Kr 3 301 140,-
Selger: Åge Jensen
Kari Jensen

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 2008
BRA-i/BRA Total 100/116 kvm
Tomtstr.: 1423.7 m²
Soverom: 4
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 36, bnr. 295
Oppdragsnr.: 1211250278

Din nye fritidsbolig?

Velkommen til Furutangen hytteområde!

Fritidseiendommen ligger ca. 560 moh og har med det nydelig solforhold og fin utsikt. Med sine 4 soverom (totalt 11 sengeplasser) og store oppholdsrom samt bad, toalettrom og badstu er dette den perfekte hytta for den aktive storfamilien! Frittstående redskapsbod med god plass til både ski og sykler. Praktisk med appstyrt "Ring hytta varm"-funksjon og vedfyring. Stor, sydvestvendt terrasse på 31 kvm.

Furutangen er en flott helårsdestinasjon og det er umiddelbar nærhet til naturen og fine turmuligheter, blant annet til Granåstjernet med ørretfiske. Det er omlag 90 km med løypenett for langrenn og ca. 800 meter til alpinbakken med 2 heiser og 5 nedfarter. På sommerstid kan det være fristende med en dukkert i Osensjøen, som ligger like i nærheten.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	36
Egenerklæring	66
Nabolagsprofil	71
Budskjema	78

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 100 m²

BRA - e: 16 m²

BRA totalt: 116 m²

TBA: 52 m²

Fritidsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 100 m² Beskrivelse: Stue, spisestue, kjøkken, bad, toalettrom, badstu, gang, vindfang og 4 soverom.

BRA-e: 3 m² Beskrivelse: Innvendig bod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

52 m²

Redskapsbod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 13 m² Beskrivelse: Redskapsbod.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Fritidseiendom med fullt bruksareal innenfor yttervegger i 1. etasje. Bod med utvendig adkomst er medregnet som sekundært bruksareal i arealoversikten. Fritidsbolig med tilsammen 11 faste sengeplasser. Frittstående redskapsbod er medregnet som sekundære bruksarealer i arealoversikten. Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslyskrav (min 10% av gulvarealet) og volumkrav (min 15 kvm) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor).

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

1423.7 m²

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 1 423,70 kvm. Sydvendt tomt med normale solforhold. Tomten består av noe plen samt stedbundet vegetasjon og naturtomt.

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

Beliggenhet

Fritidseiendom med fin beliggenhet i et godt etablert hytteområde på Furutangen, ca. 560 moh. Nærområdet består av fjell- og skogsterreng med mange fine muligheter for turgåing, løping, sykling og ski. Fra eiendommen er det kun ca. 800 meter til alpinbakken Furutangen skisenter med to skitrekk, og ca. 250 meter til nærmeste langrennsløype. Det er også mulig å etablere sin egen private akebakke fra eiendommens terrasse og nedover lia. Kort vei til flere fine tjern med gode bade- og fiskemuligheter.

Det er ca. et kvarters kjøretur til den søndagsåpne dagligvaren Joker Osen som også har post-i-butikk. Furutangen ligger i Nordre Osen, omtrent midt mellom Trysil og Rena. Fra Osen til Trysil er det ca. 35 km og det er samme avstand til Rena.

Sommeraktiviteter

Sommerstid er det kjempefine muligheter for bading, fisking og vannsport aktiviteter ved Osensjøen, som ligger ca. 8 km fra hytta. Her finner man en lang sandstrand, som innbyr til bading og lek på stranden. Osensjøen strekker seg over 30 km og har tillatelse for bruk av motorbåt som blant annet kan leies på camping. En av Norges beste frisbeebaner ligger rett utenfor hyttedøren.

Alpinløyper

På Furutangen hytteområdet er det skitrekk med 2 heiser og 5 nedfarter som er tilpasset for familier med barn i alle aldre, samt egen snowboardløype, barnebakke, figurløype, rails og kuleløype. Fra hytta er det kun ca. 800 meter til alpinbakken.

Langrennsløyper

I tillegg er det ca. 90 km løypenett til langrenn med traseer for alle nivåer, i tillegg til en kortere trase med lysløype ved gamle Furutangen, som passer både til tur og trening. Løypenettet strekker seg fra RV 215 mellom Osen/Trysil i syd, til Blikkfjellet i nord. Flotte tur-, og treningsforhold gjennom vinteren. Eget kunstsneanlegg og lagring av snø som sikrer tidlig start på sesongen. Det er også egen lysløype. Skøyteis i ballbingen på vinteren når temperaturen tillater dette.

Mattisstua

I enden av skibakken ligger Mattisstua som har kafe med matservering og andre sosiale aktiviteter for hele familien. Her finner du spiseriet med mulighet for take away. Ved Mattisstua er det også lekeplass, minigolf, sandvolleyballbane og ballbinge med kunstgress hvor det er mulighet både til fotball og basket. Skogsveier med muligheter for sykkelturner fins det også godt med i området.

Butikk

Nærmeste handelssenter med butikker og servicetilbud finner du på Rena, som kun ligger ca. 45 km fra hytta, eller Trysil som ligger ca. 50 min kjøring fra hytta. Ca. 9 km før man kommer til Furutangen, passerer man dagligvarebutikken Joker. Butikken har post og apotek i butikk, samt et godt vareutvalg. Du kan til og med bestille vin fra vinmonopolet som kan hentes på Jokerbutikken. Joker har også søndagsåpent.

Trysil

Hytta ligger ca. 50 minutters kjøring fra Trysil. Trysilfjellet er Norges største alpinanlegg med 31 heiser og 65 nedfarter. Trysil har de siste årene etablert seg som en spennende sommerdestinasjon, og satser også stort på sykling. Det er anlagt flott sykkeltrase rundt hele Trysilfjellet samt nye løyper både for stisykling, terrengsykkelpark og downhill. I tillegg er det merket mange flotte sykkelruter i og rundt Trysil. Klatreparken Høyt og Lavt i Trysil har 5 baner i forskjellige vanskelighetsgrader, med totalt 64 klatrehinder og 9 zip-liner. Her er alle muligheter for en aktiv familie. Det er også i dette området man kan gå 18-hull med golf, dersom dette frister mer. Ønsker du en annen utfordring, finnes det også golfbane på Rena.

Bygningssakkyndig

P.Nordbakken Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fritidsbolig - Byggeår: 2008.

Gulvkonstruksjon med støpt såle på mark. Boligen fundamentert med støpte såler til fast byggegrunn. Istøpte isolerte ringmurselementer utvendig forblendet med sementfiberplate. Byggegrunnen fremstår med fjellformasjon og stedbundne jordmasser med høy sand og siltsortering. Terrasseplattning ved inntrukket inngangsparti fundamentert på støpte betongvanger. Gulv med beiset 28x120 mm terrassebord. Målt samlet gulvareal på 21 kvm. Terrasse mot sydvest med adkomst fra stue og terreng. Terrasse fundamentert på støpte betongvanger. Gulv med beiset impregnerte terrassebord, malt rekkverk med håndløper. Målt gulvareal på 31 kvm.

Vinduer med koblet glass, utvendig vannbrett med metallbeslag. Vinduer med utvendig løse sprosser. Malt terrassedør, dørblad med koblet glass. Malt heltre ytterdør med isolerglass. Innerdører med heltre dørblad, dør mellom stue og vindfang med glassfelt og dør mellom stue/soverom med skyvedør. Yttervegger i bindingsverk med utvendig stående kantet kledningsbord, kledninger fra byggeåret. Utvendige fasader fremstår med etablert lufting, musebånd påvist bak overliggere. Saltakkonstruksjoner med kaldtloft, deler av konstruksjon med innvendige skråhimlinger og synlige takåser. Adkomst til kaldtloft via himlingsluke på 2-soverom og innvendig bod, luker uten fastmontert stige. Lufting av kaldtloft via spalter ved raft og ventiler i gavlene. Luftespalter med netlon. Renner og nedløp av metall. Saltakkonstruksjon tekket med torv, synlig torvhaldstokker ved takfot. Malte vindskier, isbord uten metallbeslag.

Redskapsbod - Byggeår: 2008.

Frittstående redskapsbod fundamentert med støpt såle på mark. Yttervegger i bindingsverk med utvendig stående kledningsbord, utvendige overflatebehandlinger fra 2021 samt 2-vegger fra 2024. Saltakkonstruksjon tekket med torv, synlige torvhaldstokker ved takfot, renner og nedløp utført i metall. Innvendige vegger og himling hovedsakelig med åpent bindingsverk, deler av bodareal opplyst fullisolert. Malt ytterdør, vinduer med isolerglass. Innerdør i heltre furu. Redskapsbod med innlagt strøm.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 01.10.2025, utført av Pål Nordbakken.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader-TG).

For denne eiendommen er det gitt tilstandsgrad TG 2 (avvik som kan kreve tiltak) for

følgende bygningsdeler-/komponenter:

* Balkong, terrasse, platting: Rekkverk og håndløper med noe malingsavflassing og lokal slitasje, noe vedlikehold og påføringer av ny overflatebehandling må påregnes. Rekvirent opplyser at det vil bli montert ny håndløper oktober 2025. Utbedringer anbefales hvor fundamentering med labanker og trappevanger ligger på/nært terreng og utsatt for fuktskader, anbefalt min 15 cm til terreng. Overflater som helhet med normalt vedlikehold.

* Renner og nedløp: Renner med normale fallforhold. 1-nedløp med noe deformasjonsskader grunnet frostproblematikk. Ingen påviste lekkasjer, men kan påregnes grunnet elde og påviste skader. I følge Byggforsk byggdetaljblad er middels levetid for renner og nedløp ca. 30 år. Tilstand grunnet elde og påviste forhold.

* Kjøkken > Avtrekk: Funksjonstestet ventilator, uten anmerkninger. Tilstand grunnet elde og usikkerheten med restlevetid. Forventet brukstid for kjøkkenventilator er 10-15 år, dette forutsetter jevnlig vedlikehold.

* Avløpsrør: Stakemulighet kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Lufting av kloakk over tak er ikke påvist, noe som kan medføre at vannlås suges tomme og det blir tilsig av kloakkgasser inn i boligen. Durgoventil plassert inne på toalettrom. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Luftig av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt. Ingen tegn til eller opplysninger om tidligere frostproblematikk. Ingen opplysninger om problemer med avløpssystemet. I følge Byggforsk byggdetaljblad ligger generell levetid på avløp på 50 år.

* Varmtvannsbereder: Berederen begynner å nærme seg 20 år og har usikker restlevetid. I følge Byggforsk byggdetaljblad ligger generell levetid på varmtvannsbereder på 20 år. Tilstand grunnet elde.

* Våtrom > Bad > Overflater: Overflater baderom fra opprinnelig byggeår, overflater har passert over halvparten av forventet levetid. Målt høyde ved dør og til topp slukrist 25 mm, i tillegg er det etablert fuktsikring ved terskel på 120 mm. Tilfredsstillende høyde topp slukrist og fuktsikring ved dørterskel. Evt. lekkasjevann er ivaretatt. Noe mangelfull fuging med mykfug i overgang gulvflis og sokkelflis bak dusjkabinett, refuging bør påregnes. Overflater med liten bruksslitasje. I følge Byggforsk byggdetaljblad kan man på overflater ikke forvente lengre levetid enn ca. 20 år. Dette er helt avhengig av bruken.

* Våtrom > Bad > Membran, tettesjikt og sluk: Slukmansjett synlig ført under klemring. Tettesjikt på rommet har passert over halvparten av forventet levetid som gjør at tettheten er usikker i tiden som kommer. Videreføring av bruk av dusjkabinett anbefales for å ikke unødvendig belaste vegger og gulv for fritt vann. I følge Byggforsk byggdetaljblad kan man på overflater ikke forvente lengre levetid enn ca. 20 år, dette er helt avhengig av bruken.

* Øvrig > Badtu: Badstuen/ovn er ikke funksjonstestet. Usikkerhet omkring utførelse med dampsperre på varm side. Badstue uten etablert gulvsluk. Tilstandsgrad grunnet usikkerhet om utførelse vedrørende dampsperre og at sluk ikke er montert.

Det er ikke gitt tilstandsgrad TG 3 (store eller alvorlige avvik) for noen bygningsdeler-/

komponenter.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Innhold

Fritidsboligen inneholder:

1.etasje: Gang, bod, stue, kjøkken, 4 soverom, wc og bad/vaskerom med adkomst til badstue.

Eiendommen er også bebygd med en frittstående redskapsbod på 13 kvm. En del av boden er isolert og har varmeovn. Passer godt til feks smørebod.

Standard

Eiendommens bygningsmasse fremstår som helhet med normal standard og materialvalg byggeåret tatt i betraktning. Installasjoner og overflater med generelt liten bruksslitasje. Ingen påviste feil eller mangler av vesentlig betydning på befaringstidspunktet.

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Hvitevarer på kjøkken medfølger.

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

TV/Internett/Bredbånd

Fritidsboligen er tilkoblet med wifi og bredbånd.

Parkering

Gruset innkjøring til eiendommen med parkeringsplass for flere kjøretøy.

Radonmåling

Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad. Ukjent om det er utført radonmålinger og bygget har ikke radonsperre. Det bør gjennomføres radonmålinger.

Diverse

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert den 02.12.2011, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. Neste kontroll kan forventes i 2031.

Det inngår ved kjøp av hytta 3 aksjer ved Furutangen aktivitetssenter a kr. 10 000,- per aksje - totalt kr. 30 000,-. Dette skal innbetales til meglers klientkonto sammen med kjøpesum og omkostninger. I tillegg påløper det et engangs administrasjonsgebyr pålydende kr. 250,- for å dekke kostnader for omregistrering av aksjer ifbm. eierskifte. Kontakt megler for ytterligere informasjon.

Det er tegnet avtale om Norgespris på eiendommen. Norgespris er en fastpris på kr. 50 øre per kwh (nettleie kommer i tillegg). Avtale om Norgespris følger eiendommen/målepunktet (ikke personen/kunden) og er bindende til og med 31.12.2026.

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

Fritidsboligen varmes i hovedsak opp med strøm og ved. Elektrisk gulvvarme i vindfang, toalettrom og badrom. Ildsted med peisinnsats i murt omramming i stue. Øvrig oppvarming med panelovner.

Fritidsboligen er tilkoblet "Ring hytta varm"-funksjon med Sikom Living, som er app-styrt.

Info strømforbruk

Opplyst fra selger at strømforbruk i 2024 var beregnet til 8 436 kwh, men opplyser også om at dette året ble hytta lite brukt.

Energikarakter

D

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 3 190 000

Kommunale avgifter

Kr 7 873

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør totalt kr. 7 873,07,- for 2025.

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

* Renovasjon: Kr. 2 276,07,-

* Eiendomsskatt: Kr. 5 597,-

Det gjøres oppmerksom på at avgiftene normalt justeres/reguleres årlig.

Formuesverdi primær

Kr 587 838

Formuesverdi primær år

2023

Andre utgifter

Følgende avgifter er gjeldende for 2025 for de pliktige tjenestene på Furutangen:

* Serviceavgift kloakk: Kr. 4 719,-

* Vannforsyning: Kr. 4 515,-

* Vej, bom og vinterbrøyting frem til tomt: Kr. 3 267,-

* Årskontingent Furutangen Hyttevelforening: Kr. 1 340,-

Alle tomteeiere på Furutangen tilbys en brøyteavtale som gjelder løpende fra år til år. Dette gjelder brøyting inne på tomta og koster kr. 2 725,- for sesongen 2024/25. Opplysninger er hentet fra hjemmesiden til Furutangen. Se også informasjon der vedr. avtale om snøbrøyting før adkomst til hytta.

Alle priser untatt vei er inkludert mva (vei er fritatt for mva). Prisene reguleres i januar årlig, og endringer kommuniseres gjennom Furutangen Hyttevelforening, som er alle hytteeieres felles interesseorganisasjon. Alle tomteeiere har pliktig medlemskap i Furutangen Hyttevelforening, og en betydelig andel av årskontingenten er øremerket drift av skiløypenettet rundt Furutangen.

Fra og med 1. termin 2021 ble det innført en frivillig driftsstøtte/serviceavgift for alle hytteeiere på kr. 600,- per år (150,- per termin) som går uavkortet til driften av hytteeierens felles aktivitetsselskap Furutangen Aktivitetssenter AS. Hensikten med denne er å styrke selskapets økonomi og bidra til å kunne opprettholde og vedlikeholde det aktivitetes- og servicetilbudet som gjøres fra dette selskapet (Mattisstua, alpinanlegg, lekeplass, ballområde osv).

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmedling 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.

Velforeningen

Velforeningsnavn

Furutangen Aktivitetssenter AS

Organisasjonsnummer

991356568

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 36, bruksnummer 295 i Åmot kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Det er ingen kjente, tinglyste heftelser (dokument) som skal følge med eiendommen.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble utstedt ferdigattest for nye bygg og anlegg - frittliggende i 2010.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. I byggetegninger er deler av et soverom (2,4 kvm) definert som bod/disponibelt rom (boligens tilleggsdel). Det er ikke kjent med at det er søkt om bruksendring for nevnte areal/rom. Rommet er derfor ikke godkjent for varig opphold (boligens hoveddel). Platting på østsiden fremkommer ikke av byggetegningene.

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst fra privat vei og er tilknyttet privat felles vannverk for hytteområdet. Privat avløpsanlegg basert på slamavskiller og infiltrasjon.

Det vil på generelt grunnlag kunne hefte usikkerhet ved private vann- og avløpsanlegg over tid. For eksempel kan spredegrøfter tettes, nye offentlige krav kan gjøre eksisterende avløpsanlegg utilfredsstillende og grunnvannstand og øvrige forhold medføre endring i kvalitet og mengde på vann fra borehull og brønner. Det er ikke kjent med at det har blitt tatt vannprøver de senere årene.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for "Furutangen hytteområder" fra 2016. Reguleringsformål for eiendommen er fritidsbebyggelse.

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Åmot kommune 2016-2030 fra 2018, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til at reguleringsplan fortsatt skal gjelde.

Eiendommen omfattes også av kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljø 2016-2030 fra 2018.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysning i etterkant av overtagelse.

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

3 190 000 (Prisantydning)

Omkostninger

79 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

30 000 (3 aksjer Furutangen kr. 10 000,- per aksje)

111 140 (Omkostninger totalt)

128 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

130 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 301 140 (Totalpris inkl. omkostninger)

3 318 040 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 320 840 (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.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 111 140

Betalingsbetingelser

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

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) om 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 provisjon på 1,7% av salgssummen, minimum kr. 49 000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr. 15 900,-), oppgjørshonorar (kr. 6 250,-), visninger/overtagelse (kr. 4 500,- per stykk), markedspakke kr. 17 150,-, søk eiendomsregister og elektronisk signering (kr. 2 190,-) samt innhenting av opplysninger (kr. 1 650,-). 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

Line M Strøm
Eiendomsmegler
line.strom@aktiv.no
Tlf: 970 94 147

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

02.10.2025



Velkommen til Furutangen og Vestre Blekmyrmoen 8!



Flott hytte beliggende ca. 560 moh, i et velfungerende og trivelig hyttefelt på Furutangen.



Du ønskes velkommen inn via et inntrukket inngangsparti med terrasseplattning på ca. 21 kvm.



Entreen har godt med garderobeplass samt flislagt gulv med varmekabler.



Hytta har et stort, luftig og sosialt oppholdsrom med standard fra 2008.



Det er synlige åser i himling, god takhøyde og store vinduer som slipper inn mye naturlig lys.



Flott utsikt fra stuevindu og terrasse!



Fra stuen er det utgang til en stor og åpen terrasse på 31 kvm med meget gode solforhold.



Terrassen har partier med overbygg slik at man på varme, solrike dager kan trekke seg tilbake i skyggen.



Det er plass for blant annet spisegruppe på terrassen så man kan nyte gode måltider i frisk luft.



Hytta varmes blant annet opp med vedfyring, fra et flott ildsted med peisinnsett i murt omramming.



Kjøkkenet er fullt utstyrt med integrerte hvitevarer som medfølger i handelen.



Det er etablert "Ring hytta varm"-funksjon fra Sikom Living som styres via app.



Hytta har til sammen 4 soverom og totalt 11 sengeplasser.



Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord og har i tillegg integrert garderobeskap.



Soverom 2 er innredet med en praktisk familiekøye. Oppvarming med panelovn.



Soverom 3 er innredet med køyeseng og er av noe mindre størrelse enn de to foregående soverommene.



Innenfor soverom 3 er det etablert sengeplasser i en bod. Det gjøres oppmerksom på at dette rommet ikke er godkjent for varig opphold.



Soverom 4 er i dag innredet som en ekstra stue/TV-stue.



Baderom fra byggeåret innredet med servant på innredning, speil med belysning, dusjkabinett og toalett



Baderommet har flislagt gulv med varmekabler og vegger med sokkelflis og panel.



Fra badet er det adkomst til badstue med sittebenker i tre og elektrisk badstueovn. Badet har også opplegg for vaskemaskin.



På ekstra kalde dager er det godt å sette seg inn i badstuen etter en lang dag med skikjøring, lek og moro!



Separat toalettrom med toalett, servant og elektrisk gulvvarme.



Hytta har en flott beliggenhet i hyttefeltet og det er kun 800 meter til alpinbakken med 2 heiser og 5 nedfarter.



Furutangen hytteområde er et godt og veldrevet hyttefelt som drifter alt fra vei, vann og avløp til servicetilbud som Mattisstua og alpinanlegget.



Eiendommen er også bebygd med en praktisk bod hvor man kan oppbevare ski og utstyr samt sykler og annet.



Det er bilvei helt frem og denne blir vinterbrøytet (inngår i kostnader til hytteforeningen). Dersom man ønsker brøyting av gårdsplass i tillegg gjøres det egen avtale på det.



Umiddelbar nærhet til naturen og fine turopplevelser gjennom hele året!



Furutangen hytteområde ligger omtrent midt mellom Trysil og Rena og det er ikke lange veien til Osensjøen og søndagsåpen dagligvare.



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

Vestre Blekmyrmoen 8 2460 OSEN

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig

Byggeår: 2008

BRA: 103 m²

BRA-i: 100 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

20

TG-2

8

TG-3

0

TG-IU

0



GNR: 36 BNR: 295

Pål Nordbakken
P.Nordbakken Takst AS

pnordbakken@hotmail.com
48298024

Vestre Blekmyrmoen 8
2460 Osen

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/36232>

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 TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Rekkverk og håndløper med noe malingavflassing og lokal slitasje, noe vedlikehold og påføring av ny overflatebehandling må påregnes. Rekvirent opplyser at det vil bli montert ny håndløper oktober 2025. Utbedringer anbefales hvor fundamentering med labanker og trappevanger ligger på/nært terreng og utsatt for fuktskader, anbefalt min 15 cm til terreng. Overflater som helhet med normalt vedlikehold.

Renner og nedløp

Oppsummering

Renner med normale fallforhold. 1-nedløp med noe deformasjonskader grunnet frostproblematikk. Ingen påviste lekkasjer, men kan påregnes grunnet elde og påviste skader. I følge Byggforsk byggdetaljblad er middels levetid for renner og nedløp ca 30 år. Tilstand grunnet elde og påviste forhold.

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

Funksjonstestet ventilator, uten anmerkninger. Tilstand grunnet elde og usikkerheten med restlevetid. Forventet brukstid for kjøkken ventilator er 10-15 år, dette forutsetter jevnlig vedlikehold.

Avløpsrør

Oppsummering

Stakemulighet kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Lufting av kloakk over tak er ikke påvist, noe som kan medføre at vannlås suges tomme og det blir tilsig av kloakkgasser inn i boligen. Durgoventil plassert i inne på toalettrom. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt. Ingen tegn til eller opplysninger om tidligere frostproblematikk. Ingen opplysninger om problemer med avløpssystemet. I følge Byggforsk byggdetaljblad ligger genere i levetid på avløp på 50 år.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Berederen begynner å nærme seg 20 år og har usikker restlevetid. I følge Byggforsk byggdetaljblad ligger genere i levetid på varmtvannsbereder på 20 år. (Se beskrivelse under Elektrisitet) Tilstand grunnet elde.

Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder er påregnelig.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

Overflater baderom fra opprinnelig byggeår, overflater har passert over halvparten av forventet levetid. Målt høyde ved dør og til topp slukrist 25 mm, i tillegg er det etablert fuktsikring ved terskel på 120 mm. Tilfredsstillende høyde topp slukrist og fuktsikring ved dørterskel. Evt lekkasjevann er ivare tatt. Noe mangelfull fuging med mykfug i overgang gulvflis og sokkelflis bak dusjkabinett, re-fuging bør påregnes. Overflater med liten brukslitasje. I følge Byggforsk byggdetaljblad kan man på overflater ikke forvente lengre levetid enn ca 20 år. Dette er helt avhengig av bruken.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Slukmansjett synlig ført under klemring.

Tettesjikt på rommet har passert over halvparten av forventet levetid som at gjør tettheten er usikker i tiden som kommer. Videreføring av bruk av dusjkabinett anbefales for å ikke unødvendig belaste vegger og gulv for fritt vann I følge Byggforsk byggdetaljblad kan man på overflater ikke forvente lengre levetid enn ca 20 år, dette er helt avhengig av bruken.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Overvåk tilstanden jevnlig. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjikt skiftes ut, med tidspunktet for dette er vanskelig å si noe om.

Øvrig: Badstu

Oppsummering

Badstuen/ovn er ikke funksjonstestet.

Usikkerhet omkring utførelse med dampsperre på varm side.

Badstue uten etablert gulvsluk.

Tilstandsgrad grunnet usikkerhet om utførelse vedrørende dampsperre og at sluk ikke montert.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Bygge meldte bygningstegninger datert 17.12.2007 er fremlagt.

Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning og ombygging av sekundærer bruksarealer ved innvendig bodareal som er blitt omdisponert til utvidelse av soverom. Det må foretas ytterligere undersøkelser med bygningsmyndighet i Åmot kommune for mulighet til bruksendringer og omdisponering av bodarealet.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
25.9.2025

Rapportdato
1.10.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Kari Jensen og Åge Jensen**
Navn: **Åge Jensen**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Elektronisk egenerklæring signert og datert 22.09.2025 er fremlagt og gjennomgått, evt avvik og opplysninger er beskrevet i rapporten. Vedlegg med tilsammen 5 sider.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Pål Nordbakken** Telefon: **48298024**
Firma: **P.Nordbakken Takst AS** Epost: **pnordbakken@hotmail.com**
Adresse: **Plankevegen 18 A, 2413 Elverum**

Om bygningssakkyndig:

Har 13 års erfaring innen tømrer med varierende arbeidsoppgaver, jobbet 1-år innen brannforebyggende arbeid, Teknisk fagskole ved Gjøvik i perioden 2014-2016, etterutdanning ved NEAK (Norges eiendoms akademi) 2016-2018.
Jobbet som takstmann siden 2016, etablert egen virksomhet i 2023.

Egne premisser:

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med moderat/lave radonaktivitet. Ingen opplysninger om radonforekomst. Målinger bør vurderes.

Område er regulert til hytteområde.

Eiendommen omfattes av reguleringsbestemmelser for Furutangen Hytteområder. Planid 20150200 fra 2016.

Reguleringsbestemmelser og arealplaner er ikke undersøkt og beskrevet i rapporten.

Ytterligere undersøkelser av kjøper bør foretas.

Det foreligger ingen opplysninger om hyttevellet og kommunale avgifter. Årlige utgifter som dekker veiavgift, vann, renovasjon, snørydding, strøing og forsikringer. Opplysninger fremskaffes av megler.

Befaringen er utført med de begrensninger som følger av at boligen var møblert og bebodd. Det er ikke flyttet på møbler eller gjenstander.

Informasjon om boligen

Adresse: **Vestre Blekmyrmoen 8, 2460 Osen**
Kommunenr: **3422** Gårdsnr: **36** Bruksnr: **295** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Lelighetsnr:
Byggeår: **2008**
Boligtype: **Fritidsbolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Fritidseiendom med beliggenhet i etablert hytteområde på Furutangen i Åmot kommune, ca 531 moh.

Byggemåte:

Fritidsbolig på ett plan, byggeår 2008. Bygningsmasse fra opprinnelig byggeår.

Boligenes rominndeling med stue, spisestue, kjøkken, bad, badstu, toalettrom, 4 soverom gang, vindfang og innvendig bod.

Gulvkonstruksjon med støpt plate på mark. Yttervegger i bindingsverk med utvendig stående kledningsbord, utvendige overflatebehandlinger med blandet alder. Saltakkonstruksjoner tekket med torv, renner og nedløp i metall.

Oppvarming med strøm og ved. Elektrisk gulvvarme i vindfang, toalettrom og badrom. Øvrig oppvarming med panelovner. Ildsted med vedovn i stue, boligen er tilkoblet med Wifi og bredbånd, tilkobling med "Ring boligen varm med Sikom som er App-styrt". Mekanisk avtrekk på kjøkken og badrom, øvrige rom med naturlig ventilasjon via åpningsbare vinduer og luftespalter i øvre del av vinduskarmer. Eiendommens bygningsmasse som helhet med normal standard og materialvalg byggeår tatt i betraktning.

Installasjoner og overflater med generelt liten bruksslitasje. Ingen påviste feil eller mangler av vesentlig betydning på befaringstidspunktet. For utfyllende opplysninger, samt øvrige merknader vises til rapporten.

Tomt:

Eiendommens areal med 1424 m2 er hentet fra www.eiendomsverdi.no Sydvendt tomt med normale solforhold.

Tomtearealer med stedbundet vegetasjon.

Områdebeskrivelse:

Fritidseiendom med beliggenhet i etablert hytteområde på Furutangen i Åmot kommune, ca 560 moh. Ca 9 km til dagligvare med post i butikk. Utsyn mot nærliggende terrengområder- og fjellterreng. Kort vei til fine tjern med gode bade- og fiskemuligheter.

Område med fjell- og skogsterreng, med gode rekreasjonsmuligheter sommer som vinter, eiendommen ligger med kort avstand til Furutangen alpinanlegg. Friareal i umiddelbar nærhet. Kort vei til løypenett i vinterhalvåret. Område med normale solforhold. Opparbeidet tomt med noe plenareal, øvrig tomteareal med stedbundet vegetasjon.

Parkering:

Gruset innkjøring til eiendommen med parkering for flere kjøretøy.

Vei, vann og avløp:

Adkomst via hytteområdets grusede private veinett.

Boligen er tilkoblet privat vann- og avløpsanlegg via hytteområdes private vann og avløpssystem.

Oppvarming:

Boligens primæroppvarming med ved og strømfyring

Elektrisk gulvvarme i vindfang, toalettrom og badrom.

Ildsted med peisinnsats i murt omramming i stue.

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)
Fritidsbolig	103	100	3	0	52
Redskapsbod	13	0	13	0	0
Totalt m²	116	100	16	0	52

Bygning: Fritidsbolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	103	100	3	0	52
Totalt m²	103	100	3	0	52

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	103	97	6	Stue, spisestue, kjøkken, bad, toalettrom, badstu, gang, vindfang og 4 soverom	Innvendig og utvendig bod
Totalt m²	103	97	6		

Bygning: Redskapsbod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	13	0	13	0	0
Totalt m²	13	0	13	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	13	0	13		Redskapsbod
Totalt m²	13	0	13		

Kommentar til arealberegning

Fritidseiendom med fullt bruksareal innenfor yttervegger i 1. etasje.

Bod med utvendig adkomst er medregnet som sekundært bruksareal i arealoversikten.

Fritidsbolig med tilsammen 11 faste sengeplasser.

Frittstående redskapsbod er medregnet som sekundære bruksarealer i arealoversikten.

Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslyskrav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m³) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor).

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Konstruksjon med gulv på grunn

Type grunnmur? Støpt plate på mark

Gulvkonstruksjon med støpt såle på mark

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

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

Oppsummering av drenering

TG-1

Det ble ikke registrert feil eller mangler som tilsier sviktende drenering.
Konstruksjon med gulv på grunn og sandgrunn gir lav risiko for fuktskader.

6.2 Grunnmur og fundament



Enkelte riss uten byggteknisk forringelse

Type Fundament/Grunnmur Plate på mark

Boligen fundamentert med støpte såler til fast byggegrunn.
Istøpte isolerte ringmurselementer utvendig forblendet med sementfiberplate.
Gulvkonstruksjon 1.etasje med støpt såle på mark.

Type byggegrunn Byggegrunn av løsmasse

Byggegrunnen fremstår med fjellformasjon og stedbundne jordmasser med høy sand og siltsortering

Er det påvist sprekker/riss eller skader? Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-1

Grunnmur under terrasser er ikke besiktet grunnet manglende adgang/sikt
Ringmursplater med enkelte riss, påvist omfang vurderes uten byggteknisk forringelse.
Ingen observerte skader som kan settes i sammenheng med mangelfull fundamentering.
Ingen indikasjoner av setninger eller jordtrykks-/teleproblematikk.

6.3 Balkong, terrasse, platting



Terrasseplattning tilknyttet inntrukket inngangsparti.



Terrasse mot syd, vid utsikt



Ny overflatebehandling bør påregnes

Type	Terrasse
Terrasseplattning ved inntrukket inngangsparti fundamentert på støpte betongvanger. Gulv med beiset 28x120 mm terrassebord. Målt samlet gulvareal på 21 m2. Terrasse mot sydvest med adkomst fra stue, og terreng, terrasse fundamentert på støpte betongvanger. Gulv med beiset impregnerte terrassebord, malt rekkverk med håndløper. Målt gulvarareal på 31 m2.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
-Terrasse konstruksjoner oppført i 2009. -Gulvoverflater opplyst overflatebehandlet i 2023, overflatebehandlinger rekkverk opplyst utført i 2018.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, plattning Rekkverk og håndløper med noe malingavflassing og lokal slitasje, noe vedlikehold og påføring av ny overflatebehandling må påregnes. Rekvirent opplyser at det vil bli montert ny håndløper oktober 2025. Utbedringer anbefales hvor fundamentering med labanker og trappevanger ligger på/nært terreng og utsatt for fuktskader, anbefalt min 15 cm til terreng. Overflater som helhet med normalt vedlikehold.	
TG-2	

6.4 Vinduer og dører



Malt terrassefør med isolerglass



Vannbrett med metallbeslag

Beskrivelse

Vinter med koblet glass, utvendig vannbrett med metallbeslag. Vinduer med utvendig løse sprosser.
Malt terreassedør, dørblad med koblet glass.
Malt heltre ytterdør med isolerglass.
Innerdører med heltre dørblad, dør mellom stue og vindfang med glassfelt og dør mellom stue/soverom med skyvedør.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Vinduer påført utvendig overflatebehandlinger i 2022.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Nei

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Nei

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

Nei

Oppsummering av vinduer og dører

TG-1

Materialet i vinduenes tettelister eldes, og blir sprøtt over tid, slik at tettefunksjonen reduseres. Tettelister bør kontrolleres og etter hvert byttes ut. Installasjoner med normale åpne- og lukkemekanismer. Forøvrig ingen påviste feil eller mangler av vesentlig betydning. I følge Byggforsk byggdetaljblad er middels levetid for dører og vinduer normalt ca 40 år. Normal garantitid for isolerglass mot punktering er 5-10 år. Vinduer og dører som helhet med generelt liten bruksslitasje.



Malt heltre ytterdør med glassfelt



Innerdører i heltre

6.5 Yttervegger



Fasadebilde

Type fasade

Stående kledning

Yttervegger i bindingsverk med utvendig stående kantet kledningsbord, kledninger fra byggeåret. Utvendige fasader fremstår med etablert lufting, musebånd påvist bak overliggere.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Påført jevnlig utvendige overflatebehandlinger, sist utført i 2019/2020. Yttervegg mot sør opplyst overflatebehandlet juni 2025.

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?

Nei

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?

Nei

Oppsummering av yttervegger

TG-1

Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting og lufting bak kledning der dette er mulig. Der dette er undersøkt ble det ikke registrert tegn til avvik. Hussvask og påføring av ny overflatebehandling bør påregnes i kommende tid. Forøvrig ingen påviste feil eller mangler av vesentlig betydning. Utvendig fasader med normalt vedlikehold. I følge Byggforsk byggedetaljblad bør trekledninger overflatebehandles i intervaller på fra 6 til 12 år.

6.6 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Takkkonstruksjon med innvendige skråhimlinger i stue

Type loft

Kaldtloft

Saltak konstruksjoner med kaldtloft, deler av konstruksjon med innvendige skråhimlinger og synlige takåser. Adkomst til kaldtloft via himlingsluke på 2-soverom og innvendig bod, luker uten fastmontert stige. Lufting av kaldtloft via spalter ved raft og ventiler i gavlene.

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

Nei

Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?

Nei

Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?

Nei

Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?

Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-1

Undersiden av takkonstruksjoner er vurdert fra innvendige himlingsoverflater og fra himlingsluke. Uisolert himlingsluker, nye isolert himlingsluker bør monteres grunnet begrensning av varmlufttap samt at dampsperrer er perfirert. Ingen påviste tegn på innvendige flater eller ved kaldtloft som kan settes i sammenheng med utettheter i tekkingen eller kondensproblematikk ved takkonstruksjoner.



Adkomst til kaldtloft via enkle luker



6.7 Renner og nedløp



1-nedløp med deformasjonsskade

Type	Metall
------	--------

Renner og nedløp av metall.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
---	-----

Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
---	----

Oppsummering av renner og nedløp

TG-2

Renner med normale fallforhold. 1-nedløp med noe deformasjonsskader grunnet frostproblematikk. Ingen påviste lekkasjer, men kan påregnes grunnet elde og påviste skader. I følge Byggforsk byggdetaljblad er middels levetid for renner og nedløp ca 30 år. Tilstand grunnet elde og påviste forhold.

6.8 Takkonstruksjon



Bolit med salttakkonstruksjoner

Takkonstruksjon	Salttak
-----------------	---------

Salttakkonstruksjon, deler med innvendige skråhimlinger og synlige takåser. Lufting av kaldtloft via spalter ved raft og ventiler i gavlspisser. Luftespalter med netlon.

Inspisert fra	På tak
---------------	--------

Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
--	-----

Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
---	-----

Oppsummering av takkonstruksjon

TG-1

Undersiden av takkonstruksjonen er vurdert fra innvendige himlingsflater og oppe på tak, ingen påviste skjevheter. Ingen tegn på innvendige flater etter tidligere fukt- og vannskader som kan settes i sammenheng med utettheter i tekkingen eller kondensproblematikk ved takkonstruksjonen.



Luftespalter ved raft utført med netlon



Besiktet på tak

6.9 Takteking



Tekking med torv

Type tekking	Torv
Saltakkonstruksjon tekket med torv, synlig torvhaldstokker ved takfot. Malte vindskier, isbord uten metallbeslag.	
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av takteking	TG-1
Undersiden av takkonstruksjonen er vurdert fra innvendige himlingsoverflater og via himlingsluker. Ingen tegn til lekkasjer eller skader ved tekkematerialet. I følge Byggforsk byggdetaljblad er middels levetid for torvteking fra 30 til 80 år. Avhengig av utførelsen. Ingen påviste feil eller mangler ved tekkingen.	

6.10 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	TG-1
Ingen påviste feil eller mangler vedrørende utstyr på tak.	

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn



Ingen unormale verdier ved måling

Type Oppforet tregulv på betongdekke

Etasjeskille er et betongdekke med tilfarere, overflater med behandlet tregulv.

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-1

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert et avvik på 3 mm i stue innenfor en lengde på 2 meter. Ingen påviste indikasjoner ved gulvoverflater som tilsier fuktskader. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

6.12 Ildsted/Skorstein



Ildsted med peisinnatts i murt omramming

Type pipe Element

Innvendig ett-løps elementpipe, skorstein fra byggeåret. Pipevanger og brannmurer med malt pussbehandling. Pipeløp overtak med murt steinforblending, pipeløp med etablert regnskjerm. Sotluke med adkomst via bodareal.

Er det montert ildsted? Ja

Type ildsted Peis

Ildsted med peisinnatts i murt omramming, tilfredsstillende gnistsikring mot gulv med steinhelle.

Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd? Nei

Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbar materiale? Nei

Skorstein over tak er innsisert fra: Fra bakken

Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger? Ikke kontrollerbart

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

Oppsummering av ildsted/skorstein

TG-1

Sotluke montert nærmere enn 30 cm fra brennbar løses med innsetting av sotlukestein. Steinforblending på pipeløp over tak med noe løs og mangelfull innfestning, lokale utbedringer og liming må påregnes. Forøvrig ingen påviste feil eller mangler ved piper og ildsteder. Tilsyn ved pipe og ildsted ble gjennomført den 06.05.2025. Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten, dokumentasjon foreligger ved salg.



Noe løse forblendingssteiner over tak



Sotlukestein må ettermonteres for å lukk avviket

6.13 Kjøkken



Heltre kjøkken med malte profilerte fronter



Ventilator over koketopp, komfyrvakt er ikke montert

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

Kjøkkeninnredning med malte profilerte heltre fronter og heltre skrog.
Heltre benkeplate med nedsenket oppvaskkum i metal.
Veggflater over benkeplater med panel, overgang med trelist.
Integrerte hvitevarer med oppvaskmaskin, koketopp, stekeovn og kjøleskap.
Lekkasjevakt og komfyrvakt er ikke montert.

Kjøkkeninnredning som helhet med generelt liten bruksslitasje, ingen påviste feil eller mangler av vesentlig betydning. Lekkasjevakt og komfyrvakt er ikke montert, dette var ikke ett krav på oppføringspunktet men det legges til anbefaling å ettermontere. Ingen påviste tegn til fuktrelaterter som kan settes i sammenheng med rommets funksjoner.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Ventilator over koketopp, avkast ført via yttervegg direkte til friluft.

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-2

Funksjonstestet ventilator, uten anmerkninger.
Tilstand grunnet elde og usikkerheten med restlevetid.
Forventet brukstid for kjøkken ventilator er 10-15 år, dette forutsetter jevnlig vedlikehold.

6.14 Lovlighet



Enkeltstående brannvarslere



Montert brannslange i benkeskap inne på kjøkken

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ja

Bygge meldte bygningstegninger datert 17.12.2007 er fremlagt.

Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning og ombygging av sekundærer bruksarealer ved innvendig bodareal som er blitt omdisponert til utvidelse av soverom. Det må foretas ytterligere undersøkelser med bygningsmyndighet i Åmot kommune for mulighet til bruksendringer og omdisponering av bodarealet.

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

Ferdigattest datert 16.11.2010 er fremlagt og foreligger ved salg.

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?

Nei

6.15 Toalettrom



Toalettrom med adkomst fra gang

Er det påvist fukt/skader på toalettet? Nei

Type ventilasjon Naturlig avtrekk

Naturlig avtrekk via åpningsvindu og luftespalte i øvre del av karm, tilluft via spalte under dørbblad.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det innebygd sisterner? Nei

Oppsummering av toalettrom

TG-1

Toalettrom med adkomst fra gang.
Gulv med fliser, vegger med sokkelflis og panel.
Installasjon med gulvmontert WC og servant på vegg.
Oppvarming med elektrisk gulvvarme.

Overflater og installasjoner med liten bruksslitasje.
Det anbefales og ettermontere klaffventil ført via yttervegg for økt ventilering av rommet. Ingen påviste tegn til fuktrelaterede som kan settes i sammenheng med rommets funksjoner. Forøvrig ingen påviste feil eller mangler.

6.16 Avløpsrør



Synlige innvendige avløpsrør i PVC-plast

Type avløpsrør Plast

Innvendige avløpsrør med PVC-plast.
Boligen er tilkoblet kommunalt avløpsnett tilknyttet Furutangen hytteområde.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? Nei

Er det manglende lufting av kloakk over tak? Ja

Er det sen avrenning fra tappested? Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget? Nei

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

Oppsummering av avløpsrør

TG-2

Stakemulighet kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.
Lufting av kloakk over tak er ikke påvist, noe som kan medføre at vannlås suges tomme og det blir tilsig av kloakkgasser inn i boligen. Durgventil plassert i inne på toalettrom. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivarettatt. Ingen tegn til eller opplysninger om tidligere frostproblematikk. Ingen opplysninger om problemer med avløpssystemet. I følge Byggforsk byggdetaljblad ligger senere i levetid på avløp på 50 år.



Kloakklufting med kloakkventil

6.17 Vannledninger



Hovedstoppekran med synlig merking

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Vannforsyning fra privat vannverk for Furutangen hyttefelt. Inntaksledning utført med PEL-plast, anlegg uten vannmåler. Vannførende installasjoner hovedsakelig med rør-i-rør system, lokalt noe cu-rør. (Kobber) Innvendig fordelerskap og hovedstoppekran er plassert i baderomsskap mot badstu. Hovedstoppekranen er synlig merket	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei



Fordelerskap med noe vanskelig adgang

Oppsummering av vannledninger

TG-1

Fordelerskap plassert ved bereder, noe vanskelig tilkomst for evt utvedringer/utskiftninger ved behov. Flytting av bereder for adgangsmulighet til fordelerskap bør vurderes. Ingen påviste lekkasjer. Ingen opplysninger om frostproblematikk eller feil/mangler ved vannførende installasjoner. I følge Byggforsk bygghandboka ligger generell levetid på kobbervannrør fra 25 til 50 år. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

6.18 Elektrisk



Sikringsskap plassert i bod

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

Nei

Type sikringer

Automatsikringer

Inntak via jordkabel.
3-fase 230V/400V anlegg med 40A hovedsikringer.
Kurser hovedsakelig med jordfeilautomater, 1-kurser med automatsikring tilknyttet utebelysning.
Digital AMS måler og kursoversikt montert i skap.
Elektrisk gulvvarme i vindfang, toalettrom og bad.
Hovedsakelig skjult ledningsnett.
Boligen er har tilkobling med "Ring boligen varm med Sikom system som er App-styrt.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

-Lagt opp strøm til frittstående redskapsbod og diverse endringer ved innvendig bod, dokumentasjon er fremlagt og foreligger ved salg.
-Samsvarserklæring datert 30.08.2017 i forbindelse med ettermontering av elektronisk måleravleser.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?

Nei

Er det manglende kursfortegnelse?

Nei

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?

Nei

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?

Nei

Er kabler utilstrekkelig festet?

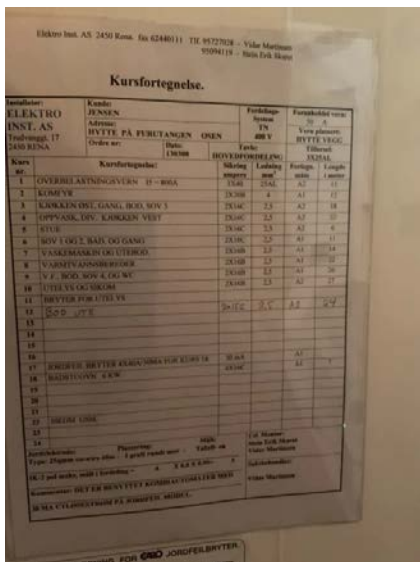
Nei

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

Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?

Nei



Kursoversikt og digital måleravleser montert i skap

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

Nei

Oppsummering av elektrisk

TG-1

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 eiltitsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. EI-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det foreligger ingen opplysninger og ettersyn av anlegget fra E-verket.

Samsvarserklæring må fremlegges for anlegg og installasjoner fra 1999 eller nyere.

Ledningsnett med brytere og stikk med liten bruksslitasje. Ingen observerte løse ledninger og skader. Bereder tilkoblet støpsel, bør være fast tilkobling. Krav til bereder med fast montering og sikkerhetsbryter for varig last f.o.m 2 kW kom i 2004. Nytt krav til installasjon f.o.m 1,5 KW kom i januar 2014, med iverksettelse juni 2014. Ved fremtidig utskiftning skal berederen monteres med fast tilkobling. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

6.19 Varmtvannsbereder



Bereder plassert i benkeskap på baderom

Plassering bereder

Bad

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2008

Størrelse

120

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-2

Berederen begynner å nærme seg 20 år og har usikker restlevetid.

I følge Byggforsk byggdetaljblad ligger senere i levetid på varmtvannsbereder på 20 år.

(Se beskrivelse under Elektrisitet)

Tilstand grunnet elde.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder er påregnelig.

6.20 Ventilasjon



Fritidsbolig med naturlig ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Boligens ventilasjon hovedsakelig med naturlig ventilasjon via åpningsbare vinduer og luftespalter i øvre del av vinduskarmer. Kjøkken og baderom med mekanisk avtrekk, avkast ført via yttervegg.

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Ingen påviste feil eller mangler som tilsier mangelfull.
Ventilasjon vurderes som tilfredsstillende.

6.21 Våtrom: Bad



Oversiktsbilde

Overflate

Beskrivelse av overflate

Baderom fra 2008.
Gulv med fliser, vegger med sokkelflis og panel.
Oppvarming med elektrisk gulvvarme.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

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?

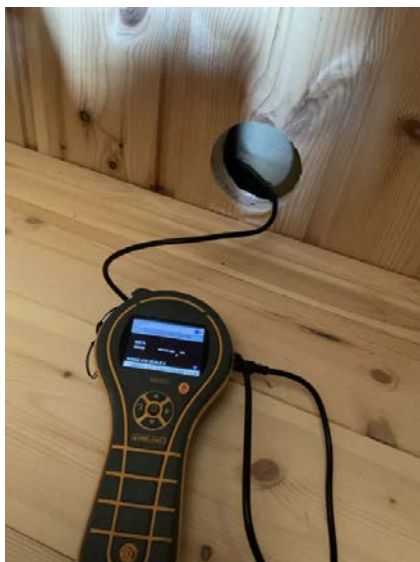
Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)



Baderom med opplegg for vaskemaskin



Fuktsøk med hulltaking, ingen unormale verdier



Noe manglende fug bak dusjkabinett



Slukmansjett synlig ført under klemring

Oppsummering av overflater

TG-2

Overflater badetrom fra opprinnelig byggeår, overflater har passert over halvparten av forventet levetid. Målt høyde ved dør og til topp slukrist 25 mm, i tillegg er det etablert fuktsikring ved terskel på 120 mm. Tilfredsstillende høyde topp slukrist og fuktsikring ved dørterskel. Evt lekkasjevann er ivaretatt. Noe mangelfull fuging med mykfug i overgang gulvflis og sokkelflis bak dusjkabinett, re-fuging bør påregnes. Overflater med liten brukslitasje. I følge Byggforsk byggdetaljblad kan man på overflater ikke forvente lengre levetid enn ca 20 år. Dette er helt avhengig av bruken.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Slukmansjett synlig ført under klemring.
Tettesjikt på rommet har passert over halvparten av forventet levetid som at gjør tettheten er usikker i tiden som kommer. Videreføring av bruk av dusjkabinett anbefales for å ikke unødvendig belaste vegger og gulv for fritt vann I følge Byggforsk byggdetaljblad kan man på overflater ikke forvente lengre levetid enn ca 20 år, dette er helt avhengig av bruken.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Overvåk tilstanden jevnlig. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjikt skiftes ut, med tidspunktet for dette er vanskelig å si noe om.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Installasjoner med gulvmontert WC, servant i innredning, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Ingen påviste feil eller mangler ved sanitærutstyret.

Ventilasjon



Tilfredsstillende fallforhold til sluk

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Ventilasjon med mekanisk avtrekk ført via yttervegg, tilluft via spalte under dørblad.

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Ingen påviste feil ved overflater som tilsier mangelfull ventilasjon.
(Se også beskrivelse under ventilasjon)

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-1

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende soverom.
Ingen tegn til fuktproblematikk ved baderommet eller tilstøtende bygningsmasse som kan settes i sammenheng med rommets funksjoner. Målingene som er gjort er å betrakte som stikkprøver og sier bare noe om tilstanden i nærheten til området der målingen er utført. Derfor tas det spesifikt forbehold om at det kan være en skjult skade i andre deler av rommet.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.22 Øvrig: Innvendige overflater



Beskrivelse

Gulv med behandlet tregulv og fliser.
Vegger med behandlet panel.
Himlinger med behandlet panel.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Overflater som helhet med liten bruksslitasje alder tatt i betraktning, ingen påviste feil eller mangler av vesentlig betydning.

6.23 Øvrig: Badstu



Badstue med adkomst fra bad

Beskrivelse

Badstue med adkomst fra bad. Gulv med belegg, vegger med beleggsoppbrett og panel.
Innredninger med sittebenker i tre. Lufteluke til nærliggende bad.
Badstuedør med glassfelt.
Oppvarming med elektrisk badstueovn med varmeeffekt på 6,6 kw.
Rom uten sluk.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Badstuen/ovn er ikke funksjonstestet.
Usikkerhet omkring utførelse med dampsperre på varm side.
Badstue uten etablert gulvsluk.
Tilstandsgrad grunnet usikkerhet om utførelse vedrørende dampsperre og at sluk ikke montert.



6.24 Øvrig: Redskapsbod



Redskapsbod

Beskrivelse

Frittstående redskapsbod fundamentert med støpt såle på mark. Yttervegger i bindingsverk med utvendig stående kledningsbord, utvendige overflatebehandlinger fra 2021 samt 2-vegger fra 2024. Saltakkonstruksjon teknet med torv, synlige torvhaldstokker ved takfot, renner og nedløp jutført i metall. Innvendige vegger og himling hovedsakelig med åpent bindingsverk, deler av bodareal opplyst fullisolert. Malt ytterdør, vinduer med isolerglass. Innerdør i heltre furu. Redskapsbod med innlagt strøm.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Redsakapsbod med normalt vedlikehold. Utbedringer anbefales hvor kledning ligger nært terreng og utsatt for fuktskader, anbefalt min 15 cm til terreng. Gulv med noe oppsprekking, forholdet settes i sammenheng med svinnsprekker under herding og uten byggeteknisk forringelse. Ingen påviste feil eller mangler av vesentlig betydning.



Ligger nært terreng og utsatt for fuktopptrekk



Gulv med noe oppsprekking/krympsprekker

6.25 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Elverum	
Oppdragsnr.	
1211250278	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Kari Jensen	Åge Jensen
Gateadresse	
Vestre Blekmyrmoen 8	
Poststed	Postnr
OSEN	2460
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	2008
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	17
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Storebrand
Polise/avtalnr.	52220019

Document reference: 1211250278

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

Initialer selger: KJ, ÅJ

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, 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
- 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
- 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
- 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
- 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
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

- 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: 1211250278

Tilleggskommentar

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: 1211250278

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
kari Jensen	4fea7454a20a7363c2350 a48a5af20c1450b3a70	22.09.2025 11:23:21 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
åge Jensen	71cdde830777743eb3fa91 fedac1907a94c1609e	22.09.2025 11:26:00 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1211250278

- 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

Vestre Blekmyrmoen 8

Høyde over havet

533 m



Offentlig transport

Osdalskrysset Linje 839, 850	17 min 9.6 km
Osen sentrum Linje 839, 850	17 min 10.2 km

Avstand til byer

Elverum	1 t 9 min
Hamar	1 t 35 min
Oslo	2 t 40 min

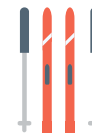
Ladepunkt for el-bil

Kople Joker Osen	17 min
------------------	--------

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 159 m
- 140 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Skistar Trysil
- Kjøretid: 43 min
- Skitrek i anlegget: 30



Aktiviteter

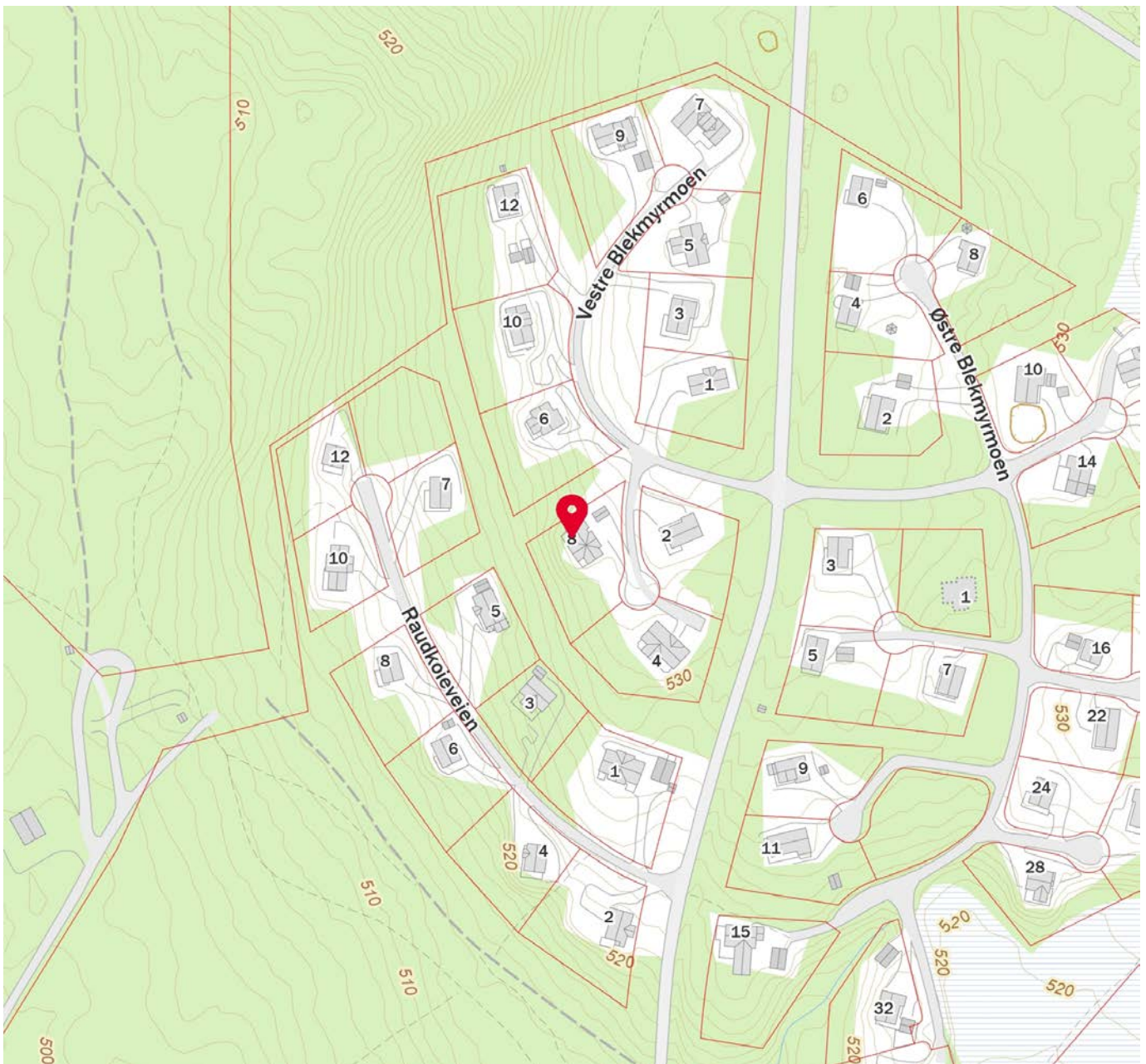
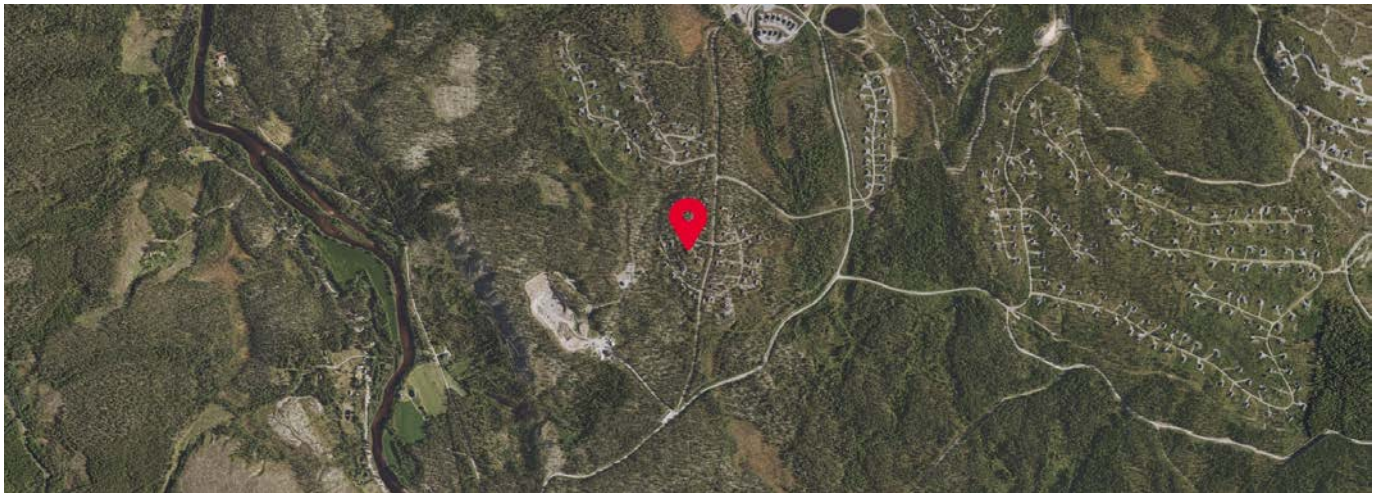
Hinderløype (Mattisstua)	11 min
Ballbinge (Mattisstua)	11 min
Skøytebane (vinter, Mattisstua)	11 min
Minigolf (Mattisstua)	11 min
Frisbeegolf (Mattisstua)	11 min
Osen Jegerforening skytebane	15 min
Playa del Osen	16 min

Sport

Osen barne og ungdomsskole Ballspill	17 min 10.1 km
Osen ballbane Fotball	18 min 10.1 km

Dagligvare

Joker Osen	17 min
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	10.1 km
Nærbutikken Slettås Handelslag	27 min





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

9. 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet 8 900 kr

Selveierleilighet og rekkehus 11 900 kr

Ene-, tomannsbolig og tomt 16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukselendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kunderens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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: Vestre Blekmyrmoen 8
2460 OSEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Line M Strøm

Telefon: 970 94 147
E-post: line.strom@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