

Vedflata 8, 2460 OSEN

Få hvilepulsen på hytta - ditt andre hjem! Flott hytte fra 2021 rett ved skiløyper og alpinbakken. Stor og solrik terrasse.



aktiv.



Eiendomsmegler/Partner

Marius Norum

Mobil 465 04 951

E-post marius.norum@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Elverum

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 790 000,-
Omkostn.: Kr 71 100,-
Total ink omk.: Kr 2 861 100,-
Selger: Andre Risløkken
Jeanette Risløkken

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 2021
BRA-i/BRA Total 60/64 kvm
Tomtstr.: 973.7 m²
Gnr./bnr. Gnr. 36, bnr. 896
Oppdragsnr.: 1211250233

Ditt nye fristed?

Velkommen til Furutangen hytteområde!

En solrik og flott fritidseiendom som grenser til friarealer mot sydvest. Eiendommen ligger ca. 548 moh. og er bebygd med en nyere hytte fra 2021. Hytta har en god planløsning med et sosialt oppholdsrom, 2 soverom, bad og ekstra toalettrom på én flate. I tillegg er det hems innredet med en ekstra stue og 2 soverom (ikke måleverdig eller godkjent for varig opphold). Få hvilepulsen på hytta - ditt andre hjem.

Furutangen er en flott helårsdestinasjon med fine tur- og friluftsområder deriblant Granåstjernet med ørretfiske. Hytta ligger rett ved skiløypene som gir gode skimuligheter på vinteren med ca. 90 km løypenett til langrenn. I tillegg til er det kun ca. 200 meter til alpinbakken med 2 heiser og 5 nedfarter. Sommerstid er det kort vei til Osensjøen



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegninger	36
Tilstandsrapport	39
Egenerklæringsskjema	70
Nabolagsprofil	81
Budskjema	88

Om eiendommen

Beliggenhet

Fritidseiendommen ligger på Furutangen hytteområde i Åmot kommune. Eiendommen grenser mot friarealer, som gir en attraktiv og usjenert beliggenhet på feltet. Hytta ligger ca. 548 moh. med gode solforhold og naturskjønn utsikt.

Fra eiendommen er det kun ca. 39 meter til nærmeste langrennsløype og ca. 200 meter til alpinbakken Furutangen skisenter med to skitrekk. Nærhet til fine tur- og friluftsområder deriblant Granåstjernet med ørretfiske. Ca. 13 minutter med bil til søndagsåpen butikk Joker Osen med post-i-butikk.

Furutangen ligger i Nordre Osen, omtrent så midt i Hedmark som det går an å komme. Beliggende i lik avstand mellom Trysil og Rena, er det et enestående utgangspunkt for aktiviteter sommer som vinter. Fra Osen til Trysil er det i overkant av 35 km og samme avstand til Rena.

Fine veier gjør at turen til Norges største skianlegg i Trysil er unnagjort på under en time. Furutangen ligger lunt og litt høyt i terrenget med flott utsikt over Osensjøen i sør og vidstrakte åser og fjell i vest.

Avstand med bil til byer:

Elverum - 1 time og 10 minutter

Hamar - 1 time og 33 minutter

Oslo - 2 timer og 49 minutter

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.

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. 200 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.

Om fritidsboligen

Arealer totalt

BRA - i: 60 m²

BRA - e: 4 m²

BRA totalt: 64 m²

TBA: 47 m²

Arealbeskrivelse

1. etasje

BRA-i: 60 m²

Beskrivelse: Gang, stue, kjøkken, 2 soverom, badrom og toalettrom.

BRA-e: 4 m²

Beskrivelse: Utvendig bod.

TBA: 47 m²

Beskrivelse: Terrasse.

Ikke målbare arealer

Areal på hems er ikke målbart areal grunnet lav takhøyde.

Hems:

BRA-i (målbart areal): 0 m².

ALH (arealer med lav himlingshøyde): 30 m².

GUA (gulvareal): 30 m².

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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».

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 973,7m². Tomten er opparbeidet med gruset gårdsplass. Forøvrig 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.

Bygningssakkyndig

Bjølseth Takst

Byggemåte

Støpt plate på mark. Vegger med stående og liggende panel. Saltakskonstruksjon tekket med shingel. Takrenner og nedløp av plastisert stål. Vinduer og dører av tre. Utvendig bod har betonggulv. Panel i tak og vegger.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert , utført av (bygningssakkyndig).

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader-TG).

For denne eiendommen er det gitt tilstandsgrad TG 2 (vesentlige avvik) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

- * Balkong, terrasse, platting: Det registreres skjevheter i konstruksjonen. Tilbygget del av terrasse er skjev i forhold til eldre terrasse. Rekkverket har skjevheter. Rekkverket er dårlig innfestet og har behov for tiltak.
- * Renner og nedløp: Det ble registrert buling/skade i nedløpsrør som er et symptom på frostspreng.
- * Takteking: Takshingel ved pipe har revnet.
- * Toalettrom: Det er fuktskader pga vannsøl på servantskap. Det er ikke etablert noen drencåpning for synliggjøring av lekkasje fra innebygd sisterner.
- * Avløpsrør: Kloakk er ikke luftet over tak. Lufting med vakumventil. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.
- * Elektrisk: Kursfortegnelse er ikke oppdatert og ikke i samsvar med antall sikringer. Deksel på dimmebryter på soverom hems er løst. Det mangler samsvarserklæring på deler av anlegget. Dette gjelder montering av el-billader. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som

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

* Våtrom: Overflater: Gulv med nedsenkte dusjnise. Det skal være minimum 10 mm nedsenk i dusjnisen. Dette måles til 7 mm. Gulvet i våtrommet har lokalt tilfredsstillende fall i nedsenket dusjsone, slik at vann ledes mot sluk som forutsatt. Utenfor dusjsonen er gulvet flatt. Dette kan medføre til at eventuelt lekkasjevann utenfor dusjsonen i liten grad vil bevege seg mot sluket, men gulvet er utformet slik at det ikke er sannsynlig med skader ved normal bruk. Det er ukjent om membranen er ført opp over ferdig gulvflis ved dørterskel, da dette området er tettet med silikon. Sikring av terskelområdet er en viktig del av fuktsikringen på våtrom, men uten inngrep i gulvkonstruksjonen kan dette ikke verifiseres. Ingen tiltak anses nødvendige basert på observerte forhold, men begrenset fall utenfor dusjsonen kan medføre at eventuelle vannmengder må tørkes opp manuelt. Vindu er plassert i våtsone. Vinduet blir beskyttet av direkte vannsprut med dusjdører. Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg. Det registreres hull i flisfug på gulv.

* Våtrom: Sanitærutstyr: Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget systerne til klosett, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

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

* Utstyr på tak: Det er ikke montert snøfangere på hele taket. Det er kun krav til snøfangere på steder hvor personer og husdyr normalt oppholder seg. Dette omfatter alt areal som ligger inntil byggverket, slik som vei, fortau og utearealer. Det gjelder også balkonger og terrasser som ikke er avspærret. I området rundt en bygning må en anta at personer kan oppholde seg og barn leke, så lenge området ikke er fysisk avspærret. Snøfangere kan med fordel også monteres på begge baksider for å få en jevn lastbelastning på takkonstruksjonen med mye snø. Når pipen er over 1,2 meter over taket skal det være montert feieplata.

For ytterligere/detaljerte beskrivelser av avvik (herunder også konsekvenser/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 bemerket følgende:

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Easee.

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Plannert utearealet ble utført av faglærte. Utvidet terrasse, vindski og beiset fasade ble utført av ufaglærte.

Arbeid utført av: WR maskin.

Tilleggs kommentar:

Hakk i gulv på kjøkken. Vannskader på baderomsmøbel på toalett. Har opplevd ett par ganger at hovedsikringen i hytta går ved høyt forbruk av strøm. Eks ved bruk av el-bil lader, komfyr, vaskemaskin samt lys/TV samtidig. Inngangsdør er noe problematisk å lukke.

Innhold

Hytta inneholder:

1. etasje: Entré, gang, stue med åpen kjøkkenløsning og utgang til terrasse, 2 soverom, baderom og toalettrom.

Hems: Loftstue og 2 soverom. Det gjøres oppmerksom på at rommene på hemsen ikke er godkjent for varig opphold.

Ved inngangspartiet er det adkomst til en utvendig bod på 4m².

Standard

For beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

Innbo og løsøre

Når det gjelder innemøbler/utemøbler og lignende er det noe som gjerne kan selges med hytta om det er

ønskelig for kjøper. Men det må evt. avtales nærmere med selger.

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

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

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

Parkering

Biloppstillingsplasser på gårdsplass. Det er mulig å parkere fire biler. Det er montert elbil-lader på hytteveggen.

Radonmåling

Det er ikke dokumentert at boligen er oppført med radonsperre mot grunnen. Eiendommen ligger i et område med moderat til lav radonaktsomhet i flg. radonkart.

Diverse

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

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

Oppvarming med ved og elektrisitet. Vedfyring med vedovn i stuen. Elektrisk oppvarming med panelovner, samt gulvvarme i entré og på baderom.

Info strømforbruk

Strømforbruk sommermånedene ca. 850 kr/måned. Strømforbruk vintermånedene ca. 1050 kr/mnd. Litt avhengig av hvor mye selgerne har vært på hytta selvfølgelig, men dette er et ca. kr/måned. gjennomsnitt.

Energikarakter

C

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut bolig må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se

www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 790 000

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr. 5 880,07,- for 2025.

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

* Renovasjon: Kr. 2 276,07,-

* Eiendomsskatt: Kr. 3 604,-

Feie- og tilsynsgebyr avhenger av hvor mange pipeløp som må feies/inspiseres, og etterfaktureres ved varsel om besøk. Det gjøres oppmerksom på at avgiftene normalt justeres/reguleres årlig.

Formuesverdi

Kr 735 000,- per 31.12.2023.

Andre utgifter

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

* Serviceavgift kloakk 4 719,-

* Vannforsyning 4 515,-

* Vei, bom og vinterbrøyting fram 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 unntatt 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 hytteeiernes felles aktivitetsselskap Furutangen Aktivitetssenter AS. Hensikten med

denne er å styrke selskapets økonomi og å bidra til å kunne opprettholde og vedlikeholde det aktivitets- og servicetilbudet som gjøres fra dette selskapet (Mattisstua, alpinanlegg, lekeplass, ballområde osv).

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 36, bruksnummer 896 i Åmot kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende tinglyste heftelser (dokument) vil følge med eiendommen:

* Bestemmelse om beiterett, tinglyst den 22.02.1858, dagboknummer 900080.

Rettighetshaver: Gnr. 36, bnr. 22 i Åmot kommune.

* Utskiftning, tinglyst den 01.05.1937, dagboknummer 1088. Avløsning av bruksrett for gnr 68/1, 36/22 og plassen Furutangen under D. Eid.

* Elektriske kraftlinjer, tinglyst den 22.07.1943, dagboknummer 902928.

Rettighetshaver: Eidsiva Nett AS.

* Erklæring/avtale, tinglyst den 16.12.1953, dagboknummer 3407. Best. om bruksrett og / eller disposisjonsrett. Koier og stalder og veier og velteplasser.

* Bestemmelse om beiterett, tinglyst den 22.02.1858, dagboknummer 900080.

Rettighetshaver: Gnr. 36, bnr. 22 i Åmot kommune.

* Utskiftning, tinglyst den 01.05.1937, dagboknummer 1088. Avløsning av bruksrett for gnr 68/1, 36/22 og plassen Furutangen under D. Eid.

* Elektriske kraftlinjer, tinglyst den 22.07.1943, dagboknummer 902928.

Rettighetshaver: Eidsiva Nett AS.

* Erklæring/avtale, tinglyst den 16.12.1953, dagboknummer 3407. Best. om bruksrett og / eller disposisjonsrett. Koier og stalder og veier og velteplasser.

* Elektriske kraftlinjer, tinglyst den 13.02.1957, dagboknummer 990018.

Rettighetshaver: Osen Kraftselskap AS' Ledningsnett.

* Erklæring/avtale, tinglyst den 08.09.1993, dagboknummer 4593. Rettighetshaver: Odd Grønberg f. 03.08.1951. I 5 år fra jaktstart 1994.

** Diverse påtegning, tinglyst den 19.11.1997, dagboknummer 6282. Bestemmelser om forlengelse av jaktretten med fem år fra jaktstart 1998. Med flere bestemmelser.

* Erklæring/avtale, tinglyst den 09.07.2001, dagboknummer 3628. Om at eiendommen skal være fri for ODEL i h.h.t.

odelslovens 11.

* Jordskifte, tinglyst den 07.11.2007, dagboknummer 905602. Jordskiftesak

0400-2007-0007 Gjetvoldstuen skog.

* Elektriske kraftlinjer, tinglyst den 11.01.2008, dagboknummer 28830.

Rettighetshaver: Eidsiva Nett AS. Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m. Bestemmelse om trafostasjon/kiosk.

* Jordskifte, tinglyst den 22.02.2013, dagboknummer 156504. Jordskiftesak 0400-2002-08AB Bruksordning Jakt - Deset Osen Viltlag.

* Erklæring/avtale, tinglyst den 01.11.2016, dagboknummer 1004501. Rettighetshaver: Stenstrøm Arne Andersen. Født: 07.03.1965. Bestemmelse om veg.

Dokumentet kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble utstedt ferdigattest for ny fritidsbolig i 2021.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen av fritidsboligen. Terrassen er i dag større enn hva den er på tegningene, ellers synes innholdet i disse å være i samsvar med dagens bruk. Det gjøres oppmerksom på at hemsene ikke er godkjent som rom for varig opphold.

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 felles privat vann- og avløpsverk for hytteområdet.

Det vil på generelt grunnlag kunne hefte usikkerhet ved private vann- og avløpsanlegg over tid. For eksempel kan spredegrøfter tettes og nye offentlige krav kan gjøre eksisterende avløpsanlegg utilfredsstillende.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for "Furutangen aktivitetsområde" fra 2020. Reguleringsformål for eiendommen er frittliggende fritidsbebyggelse. Det gjøres oppmerksom på at 171m² av eiendommen ligger i et område med bestemmelser om vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg.

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Åmot kommune 2016-2030, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til Landbruks-, natur- og friluftsområde samt reindrift (LNFR). Det gjøres oppmerksom på at oppføring av nye tiltak vil falle utenfor LNFR-formålet, og kan ikke skje uten etter dispensasjon eller reguleringsplan.

Eiendommen omfattes også av kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljø

2016-2030. Det er ingen kulturminner registrert på eiendommen.

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen grenser til en ubebygd fritidstomt mot nordvest. Det må i forventes utbygging på denne tomten og enkelte andre ubebygde tomter i området.

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 én bruksenhet

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav.

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 overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og

skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. 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.

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.

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 790 000 (Prisantydning)

Omkostninger

69 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

71 100 (Omkostninger totalt)

87 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

89 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 861 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 877 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 879 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Betalingsbetingelser

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

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

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt en provisjon på 2,37% av salgssummen, minimum kr 49.000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), oppgjørshonorar (kr 6.250,-), visninger/overtagelse (kr 2.500,- per stykk), markedspakke (kr 24.500,-), søk eiendomsregister og elektronisk signering (kr 2.190,-) samt innhenting av opplysninger og tinglysing av sikringsobligasjon (kr 15.500,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

08.09.2025



En solrik og flott fritidseiendom som grenser til friarealer mot sydvest. Eiendommen ligger ca. 548 moh. og er bebygd med en nyere hytte fra 2021.



Hytta har yttervegger kledd med mørk villmarkspanel. Gruset gårds plass med gode parkeringsmuligheter. Det er mulig å parkere fire biler. Det er montert elbil-lader på hytteveggen.



Når du entrer hytta, kommer du inn i en pen entré med plass til sko og oppheng av yttertøy. Entréen har god standard fra 2021 med mørke fliser på gulv, deilig gulvvarme, lun panel på veggene, skjult elektrisk anlegg og downlights i himlingen.



Stuen er det naturlige oppholdsrommet i hytta, og er et stort, lyst og sosialt rom - perfekt for både avkobling og hygge!



Få hvilepulsen på hytta - ditt andre hjem! Det er lite som slår følelsen av å komme vekk fra stress og mas, og komme til et rolig fristed med flott natur.



Fra stuen har du utgang til en stor og solrik terrasse på ca. 47m². Her kan du nyte sol fra morgen til kveld!



Terrassen som er utvidetm har impregnerte terrassebord på gulv og god plass til sittegrupper etter eget ønske og behov.



Utenfor terrassen er det tilrettelagt en superhyggelig grillplass med bålpanne. Her ligger alt til rette for mye utendørs hygge året rundt!



Ditt nye fristed?



Som et fint midtpunkt i stuen er det en flott vedovn som både gir god varme og bidrar til ekstra hygge.



Kjøkkenet ligger i en fin og sosial åpen løsning med stuen.



Oppholdsrommet har flotte vindusflater mot hele tre ulike himmelretninger som sørger for rikelig med naturlig lys.



Pen kjøkkeninnredning fra 2021 med god skap- og benkeplass. Kjøkkenet er fullt utstyrt med integrerte hvitevarer som medfølger i handelen.



Innredningen har grå profilerte fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Praktisk med komfyrvakt montert ved platetoppen og ventilator med mekanisk avtrekk integrert i overskap.



Flott oppholdsrom med god standard fra 2021. Lun og god atmosfære med pen parkett på gulv, stående panel på veggene, skjult elektrisk anlegg og downlights i himlingen.



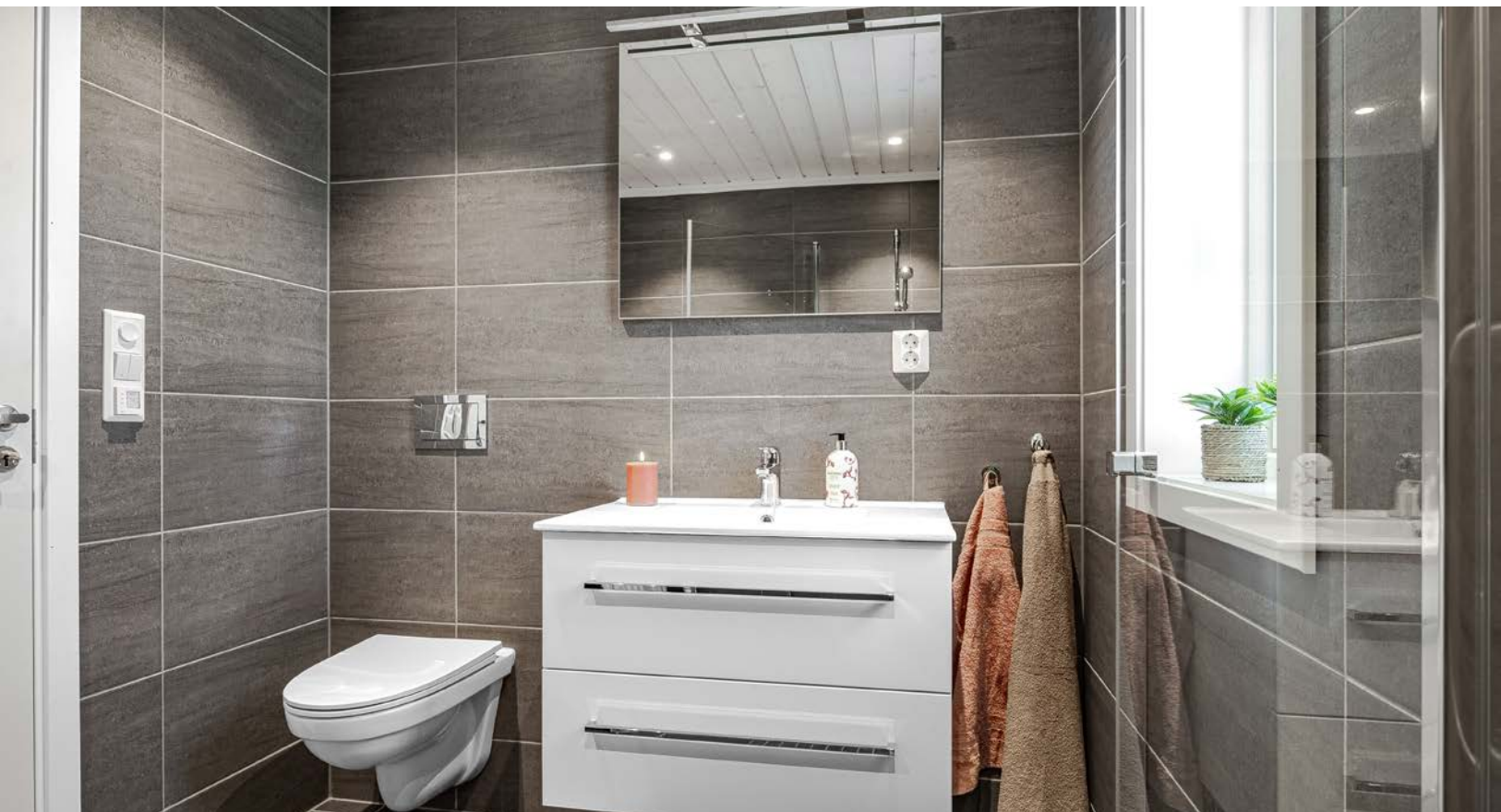
Innbydende hovedsoverom med fine varme materialer som gir en lun stemning. På soverommet er det god plass til stor dobbeltseng med tilhørende nattbord, samt kommoder eller andre garderobeløsninger.



Soverom 2 er også et koselig og fint soverom. Rommet er i dag innredet med en køyeseng med to sengeplasser.



Flott og moderne baderom fra byggeåret 2021. Badet rommet har fliser på gulv og vegger, elektrisk gulvvarme, downlights i himlingen og mekanisk avtrekksvifte.



Lys baderomsinnredning med skuffer og heldekkende servant, speil med belysning over.



Baderommet er også utstyrt med dusjhjørne med glassdører og vegghengt toalett. I hjørnet er det plass og opplegg for vaskemaskin, samt tørketrommel over om ønskelig.



I 1. etasje er det også et praktisk ekstra toalettrom med flislagt gulv og mekanisk avtrekk. Toalettrommet er utstyrt med servantskap med speil over og vegghengt toalett.



Hytta har også en hems som er innredet med en ekstra stue og 2 soverom. Det gjøres oppmerksom på at rommene på hemsen ikke er måleverdig eller godkjent for varig opphold.



Hemsrom innredet som soverom 3. Det gjøres oppmerksom på at rommene på hemsen ikke er måleverdig eller godkjent for varig opphold.



Hemsrom innredet som soverom 4. Det gjøres oppmerksom på at rommene på hemsen ikke er måleverdig eller godkjent for varig opphold.



Hemsen har samme gode standard med flott parkett på gulv, lun panel på veggene, skjult elektrisk anlegg og downlights i himlingen. Det gjøres oppmerksom på at rommene på hemsen ikke er måleverdig eller godkjent for varig opphold.



En solrik og flott fritidseiendom som grenser til friarealer mot sydvest. Furutangen er en flott helårsdestinasjon med fine tur- og friluftsområder deriblant Granåstjernet med ørretfiske.

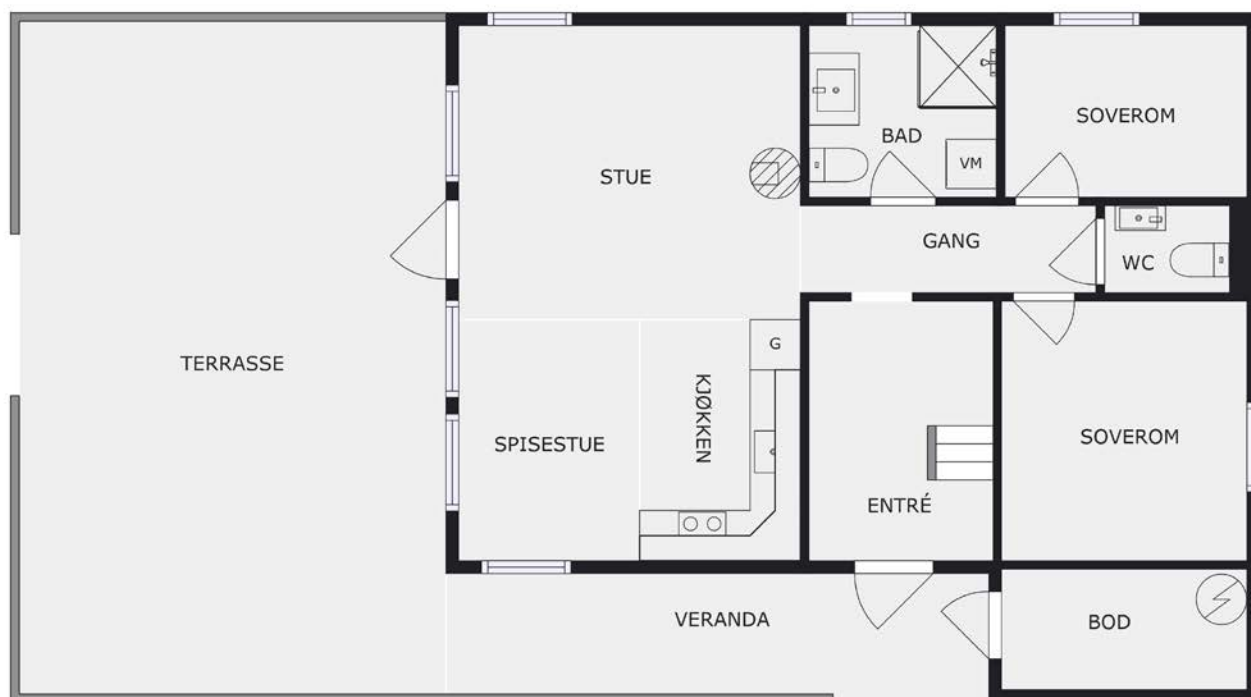


Hytta ligger rett ved skiløypene som gir gode skimuligheter på vinteren med ca. 90 km løypenett til langrenn. I tillegg til er det kun ca. 200 meter til alpinbakken med 2 heiser og 5 nedfarter.



Sommerstid er det kort vei til Osensjøen med langgrunn sandstrand og deilig vann. Videre er det gode frisbeegolf muligheter, og nesten alltid barn som leker på lekeplassen eller i ballbingen.

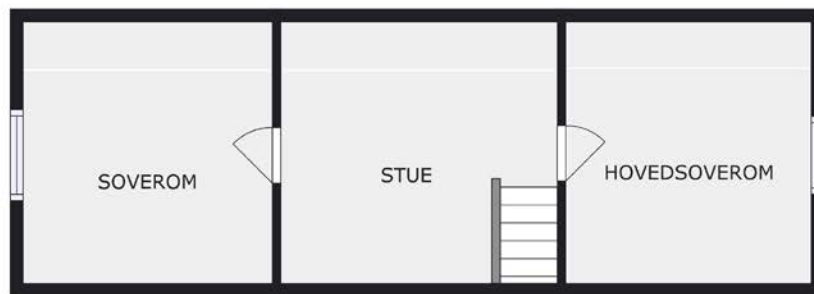
1. etasje



Plantegningen er en ikke målbare illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Hems



Plantegningen er en ikke målbare illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Vedlegg

Vedflata 8 2460 OSEN

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig

Byggeår: 2021

BRA: 64 m²

BRA-i: 60 m²



Samlet vurdering

TG-0

13

TG-1

4

TG-2

8

TG-3

1

TG-IU

0

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/34413>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er ikke montert snøfangere på hele taket.

Det er kun krav til snøfangere på steder hvor personer og husdyr normalt oppholder seg. Dette omfatter alt areal som ligger inntil byggverket, slik som vei, fortau og utearealer. Det gjelder også balkonger og terrasser som ikke er avsperrert. I området rundt en bygning må en anta at personer kan oppholde seg og barn leke, så lenge området ikke er fysisk avsperrert.

Snøfangere kan med fordel også monteres på begge baksider for å få en jevn lastbelastning på takkonstruksjonen med mye snø.

Når pipen er over 1,2 meter over taket skal det være montert feieplata.

Anbefalte tiltak

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Feieplata må monteres for trygg og enkel tilgang.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Det registreres skjevheter i konstruksjonen,

Tilbygget del av terrasse er skjev i forhold til eldre terrasse.

Rekkverket har skjevheter.

Rekkverket er dårlig innfestet og har behov for tiltak.

Anbefalte tiltak

Justering av bærepunkt på terrassen bør utføres.

Innfesting av rekkverk bør utbedres.

Renner og nedløp

Oppsummering

Det ble registrert buling/skade i nedløpsrør som er et symptom på frostspreng.

Anbefalte tiltak

Utbedring av skader må påregnes.

Taktekking

Oppsummering

Takshingel ved pipe har revnet

Anbefalte tiltak

Sprekk i shingel må utbedres.

Toalettrom

Oppsummering

Det er fuktskader pga vannsøl på servantskap.

Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av lekkasje fra innebygd sisterner.

Anbefalte tiltak

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterner bør fremskaffes.

Avløpsrør

Oppsummering

Kloakk er ikke luftet over tak. Lufting med vakumventil.

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Elektrisk

Oppsummering

Kursfortegnelse er ikke oppdatert og ikke i samsvar med antall sikringer.

Deksel på dimmebryter på soverom hems er løst.

Det mangler samsvarserklæring på deler av anlegget. Dette gjelder montering av el-billader

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

Anbefalte tiltak

Merking og oppdatering av kursfortegnelse anbefales.

Samsvarserklæring for montering av el-billader bør fremskaffes.

Oppsummering av overflater

Gulv med nedsenkte dusjnisje.

Det skal være minimum 10 mm nedsenk i dusjnisjen. Dette måles til 7 mm

Gulvet i våtrommet har lokalt tilfredsstillende fall i nedsenket dusjsone, slik at vann ledes mot sluk som forutsatt. Utenfor dusjsonen er gulvet flatt. Dette kan medføre til at eventuelt lekkasjevann utenfor dusjsonen i liten grad vil bevege seg mot sluket, men gulvet er utformet slik at det ikke er sannsynlig med skader ved normal bruk.

Det er ukjent om membranen er ført opp over ferdig gulvflis ved dørterskel, da dette området er tettet med silikon. Sikring av terskelområdet er en viktig del av fuktsikringen på våtrom, men uten inngrep i gulvkonstruksjonen kan dette ikke verifiseres.

Ingen tiltak anses nødvendige basert på observerte forhold, men begrenset fall utenfor dusjsonen kan medføre at eventuelle vannmengder må tørkes opp manuelt.

Vindu er plassert i våtsone. Vinduet blir beskyttet av direkte vannsprut med dusjdører

Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.

Det registreres hull i flisfug på gulv.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men ved en evt lekkasje kan vann renne ut i tilstøtende rom ved terskel.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterner til klosett, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterner bør fremskaffes.

Lovlighet

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

Det er avvik på takhøyde på hems da disse er bruk som soverom

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
12.8.2025

Rapportdato
2.9.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Andre Risløkken**
Navn: **Jeanette Risløkken**

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

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Roar Bjølseth** Telefon: **41610876**
Firma: **Bjølseth Takst** Epost: **Bjolsethtakst@gmail.com**
Adresse: **Møllervegen 8 , 2409 Elverum**

Om bygningssakkyndig:

21 års erfaring i bygge bransjen, med bygging, rehabilitering og vedlikehold av boliger.
Tømrermester og fagskole ingeniør

Egne premisser:

Tilstandsrapporten er utført for å avdekke feil eller mangler ved boligen med utgangspunkt i utvalgte bygningsdeler. El-installasjoner er ikke vurdert utover enkle visuelle vurderinger da dette krever spesialkompetanse. Rørinstallasjoner er ikke vurdert utover å sjekke for aktive lekkasjer og enkle visuelle vurderinger da dette krever spesialkompetanse. Pipe og ildsted er ikke vurdert utover enkle visuelle vurderinger da dette krever spesialkompetanse.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: **Vedflata 8, 2460 Osen**
Kommunenr: **3422** Gårdsnr: **36** Bruksnr: **896** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:
Byggeår: **2021**
Boligtype: **Fritidsbolig**

Generell beskrivelse av boligen:

BYGGEMÅTE:

Støpt plate på mark.
Vegger med stående og liggende panel.
Saltakskonstruksjon teknet med shingel.
Takrenner og nedløp av plastisert stål.
Vinduer og dører av tre,.

Innvendige overflater:

Gulv med parkett og flis
Vegger av panel
Tak med panel

Kjøkken:

Kjøkken med profilerte fronter.

Laminert benkeplate med nedfelt oppvaskum og platetopp.

Ettgreps blande batteri.

Panel i benkerygg.

Integrerte hvitevarer som kjølfrys, Oppvaskmaskin og stekeovn.

Komfyrvakt er montert

Bad:

Fliser på gulv og vegg

Panel i tak.

Utvendig bod har betonggulv.

Panel i tak og vegger.

TOMT:

Selveiertomt på ca 973 m². Informasjon hentet fra Ambita

Adkomst via privat vei.

Eiendommen har privat vann og avløpsledning

Parkering på egen tomt

OPPVARMING:

Varmekabler, panelovner og vedfyring

VENTILASJON:

Ventiler i vinduer

RADON: Det er ikke dokumentert at boligen er oppført med radonsperre mot grunnen.

Eiendommen ligger i et område med moderat til lav radonaktsomhet i flg. radonkart.

SLOKKEUTSTYR OG RØYKVARSLERE:

Røykvarsler og brannslukker

Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Eieren skal sørge for at røykvarslere og manuelt slokkeutstyr i boliger og fritidsboliger blir kontrollert ved funksjonsprøve eller ettersyn i samsvar med leverandørens anvisninger, og at de vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt.

Boligen er fult innredet på befaringsdagen.

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.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	64	60	4	0	47
Hems	0	0	0	0	0
Totalt m²	64	60	4	0	47

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Hems	30	0	30
Totalt m²	30	0	30

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	64	60	4	Gang, stue, kjøkken, bad, sov1, sov2 og wc	Utvendig bod
Totalt m²	64	60	4		

Kommentar til arealberegning

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

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

Areal på hems er ikke målbart areal grunnet lav takhøyde.

6. Hovedrapport

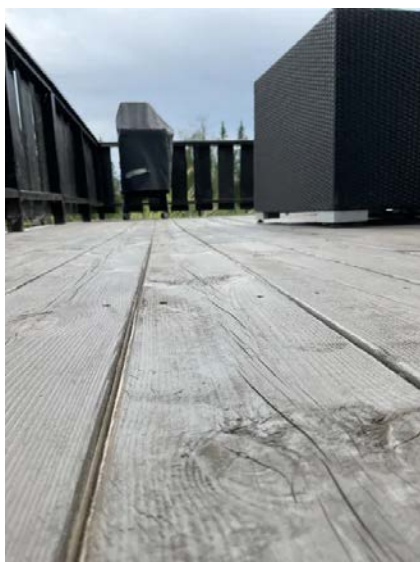
6.1 Drenering

Type grunnmur?	Støpt plate på mark
Støpt plate 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-0

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark
Støpt plate på mark, ringmur av thermoelementer med pålimt steinplate.	
Type byggegrunn	Byggegrunn av puk/stein
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-0

6.3 Balkong, terrasse, platting



Skjevheter i gulv på terrasse.

Type	Terrasse
Terrasse på bakkenivå	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Terrassen er utvidet, ukjent årstall.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei



Tilbygg terrasse er skjev i forhold til eldre terrasse.



Terrasse.



Terrasse.

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-2

Det registreres skjevheter i konstruksjonen,

Tilbygget del av terrasse er skjev i forhold til eldre terrasse.

Rekkverket har skjevheter.

Rekkverket er dårlig innfestet og har behov for tiltak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Justering av bærepunkt på terrassen bør utføres.

Innfesting av rekkverk bør utbedres.



Terrasse.

6.4 Vinduer og dører



Ytterdør.

Beskrivelse

Vinduer og dører fra byggeår.
Terrassedør av tre med glass.
Ytterdør av tre med glass.
Boddør av tre, tett utførelse.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

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?

Ja

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

Nei

Oppsummering av vinduer og dører

TG-1

Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.



Boddør.



Vindu.



Vinuer og terrassedør.

6.5 Yttervegger



Utslag av kvae i kledning.



Utslag av kvae i kledning.

Type fasade	Stående kledning, Liggende kledning
-------------	-------------------------------------

Stående og liggende villmarkskledning

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
--	-----

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
---	----

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

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
---	-----

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
--	-----

Oppsummering av yttervegger

TG-1

Enkelte sprekker i kledning og utslag av kvae



Sprekk i kledning.



Sprekk i kledning.

6.6 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Innredet loft	
Er loftet innredet etter byggeår?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	
TG-0	

6.7 Renner og nedløp



Frostsprenng i nedløp.



Frostsprenng i nedløp.

Type	Metall
Takrenner og nedløp i plastisert stål.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
Det ble registrert buling/skade i nedløpsrør som er et symptom på frostsprenng.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbedring av skader må påregnes.	

6.8 Takkonstruksjon



Tak.

Takkonstruksjon	Saltak
Saltak tekket med shingel	
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-0



Tak.

6.9 Taktekking



Sprekk i shingel ved pipe.

Type tekking	Pappshingel
Shingeltak fra byggeår.	

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?	Ja
--	----

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
---	-----

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

Oppsummering av taktekking	TG-2
-----------------------------------	-------------

Takshingel ved pipe har revnet

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Sprekk i shingel må utbedres.

6.10 Utstyr på tak



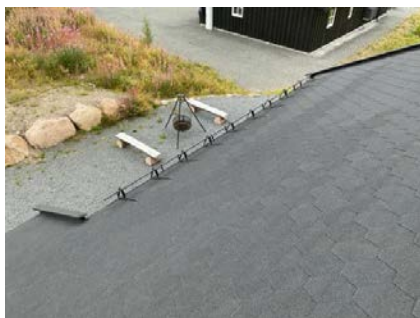
Manglende snøfangere.

Er det krav til snøfanger?	Ja
----------------------------	----

Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
---	----

Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
--	----

Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
--	-----



Montert snøfangere over inngangsparti.



Manglende snøfanger

Oppsummering av utstyr på tak

TG-3

Det er ikke montert snøfangere på hele taket.

Det er kun krav til snøfangere på steder hvor personer og husdyr normalt oppholder seg. Dette omfatter alt areal som ligger inntil byggverket, slik som vei, fortau og utearealer. Det gjelder også balkonger og terrasser som ikke er avsperrert. I området rundt en bygning må en anta at personer kan oppholde seg og barn leke, så lenge området ikke er fysisk avsperrert.

Snøfangere kan med fordel også monteres på begge baksider for å få en jevn lastbelastning på takkonstruksjonen med mye snø.

Når pipen er over 1,2 meter over taket skal det være montert feieplatå.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Feieplatå må monteres for trygg og enkel tilgang.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

Type

Trebjelkelag, Betongdekke

Støpt plate på mark i 1. etg
Trebjelkelag på hems

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

Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-0

Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.

6.12 Ildsted/Skorstein



vedovn i stue.

Type pipe	Stål
Stålpipe	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Vedovn plassert på stue i 1. etg	
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra taket
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-0

6.13 Kjøkken



Kjøkken.

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-0

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Mekanisk avtrekk på yttervegg	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-0

6.14 Lovlighet



Brannvarsler.



Brannvarsler.

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Nei

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

Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Nei

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

Ja

Det er avvik på takhøyde på hems da disse er bruk som soverom

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

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

Nei



Brannslukker.

6.15 Toalettrom



Skade på innredning.



Toalettrom.

Er det påvist fukt/skader på toalettet? Nei

Type ventilasjon Mekanisk avtrekk

Mekanisk avtrekk på yttervegg

Er det skader på utstyr og innredning? Ja

Er det innebygd sisterner? Ja

Er det manglende dreneringsåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygde sisterner? Ja

Oppsummering av toalettrom **TG-2**

Det er fuktskader pga vannsøl på servantskap.

Det er ikke etablert noen dreneringsåpning for synliggjøring av lekkasje fra innebygde sisterner.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterner bør fremskaffes.

6.16 Trapp



Avstand mellom trinn.



Manglende håndløper.

Beskrivelse

Åpen tretrapp

Er det manglende rekkverk?

Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm?

Nei

Er åpninger i rekkverk over 10cm?

Nei

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?

Ja

Mangler håndløper i trappeløp?

Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av trapp

TG-1

Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

6.17 Avløpsrør



Avløpsrør kjøkken.

Type avløpsrør

Plast

Avløpsrør er skjult i vegger og gulv, vurderingene begrenser seg til synlige avløp.

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?

Ja

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

Nei



Avløpsrør bad.



Avløpsrør wc.

Oppsummering av avløpsrør

TG-2

Kloakk er ikke luftet over tak. Lufting med vakumventil.

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.



Vakumventil for lufting av kloakk.

6.18 Vannledninger



Fordelerskap for vann.



Stoppekran.

Type anlegg	Rør i rør system
Vannledninger er skjult i vegger og gulv, vurderingene begrenser seg til synlige avløp.	
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
Oppsummering av vannledninger	TG-0



Sikringskap i gang.



Deksel på dimmebryter er løst.

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

Nei

Type sikringer

Automatsikringer

Sikringskap plassert i gang.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Montert elbil lader

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?

Ja

Er det manglende kursfortegnelse?

Nei

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?

Ja

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

Nei

Er kabler utilstrekkelig festet?

Nei

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

Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?

Nei

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

Nei

Oppsummering av elektrisk

TG-2

Kursfortegnelse er ikke oppdatert og ikke i samsvar med antall sikringer.

Deksel på dimmebryter på soverom hems er løst.

Det mangler samsvarserklæring på deler av anlegget. Dette gjelder montering av el-billader

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Merking og oppdatering av kursfortegnelse anbefales.

Samsvarserklæring for montering av el-billader bør fremskaffes.

6.20 Varmtvannsbereder



Varmtvannsbereder.

Plassering bereder

Bod

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2021

Størrelse

194

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Ikke relevant, fast tilkobling

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-0

6.21 Ventilasjon



Spalteventiler i vinduer.

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer og åpningsbare vinduer.
Mekanisk avtrekk på bad og wc

Oppsummering av ventilasjon

TG-0

6.22 Våtrom



Hull i flisfug.



Manglende oppbrett av membran ved dør.



Ikke kontrollerbar utførelse av membran ved sluk.



Bad.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Fliser på gulv og vegger
Panel i tak

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

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

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

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

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

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Ja

Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Nei

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

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

Er det registrert knirk i gulvet? Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-2

Gulv med nedsenkte dusjnisse.

Det skal være minimum 10 mm nedsenk i dusjnissen. Dette måles til 7 mm

Gulvet i våtrommet har lokalt tilfredsstillende fall i nedsenket dusjsone, slik at vann ledes mot sluk som forutsatt. Utenfor dusjsonen er gulvet flatt. Dette kan medføre til at eventuelt lekkasjevann utenfor dusjsonen i liten grad vil bevege seg mot sluket, men gulvet er utformet slik at det ikke er sannsynlig med skader ved normal bruk.

Det er ukjent om membranen er ført opp over ferdig gulvflis ved dørterskel, da dette området er tettet med silikon. Sikring av terskelområdet er en viktig del av fuktsikringen på våtrom, men uten inngrep i gulvkonstruksjonen kan dette ikke verifiseres.

Ingen tiltak anses nødvendige basert på observerte forhold, men begrenset fall utenfor dusjsonen kan medføre at eventuelle vannmengder må tørkes opp manuelt.

Vindu er plassert i våtsone. Vinduet blir beskyttet av direkte vannsprut med dusjdører

Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.

Det registreres hull i flisfug på gulv.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men ved en evt lekkasje kan vann renne ut i tilstøtende rom ved terskel.

Membran, tettesjikt og sluk

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



Bad.



Bad.

Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Utførelsen av membran lar seg ikke påvise grunnet tildekking av flislim.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Innredning med heldekkende servant, skuffer under servant. Speil over servant med belysning Innfellbare dusjdører og vegghengt dusjgarnityr Vegghengt wc. Opplegg for vaskemaskin	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Ja
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sistene til klosett, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sistene bør fremskaffes.	

Ventilasjon

Type ventiler	Mekanisk avtrekk
Mekanisk avtrekk på yttervegg med spalteåpning ved terskel.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-0

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei



Bad.

Oppsummering av fukt

TG-0

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei



Hulltaking i tilstøtende rom.

6.23 Øvrig: Innvendige overflater

Beskrivelse

Gulv bestående av parkett og flis
Panel på vegger og i tak
Tre-speils innvendige dører

Innvendige overflater fremstår som fine på befaringdagen.

Det registreres bom i flis ved inngangsdør.
Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l., oppstår dette må en foreta tiltak for å begrense utviklingen.

6.24 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.25 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Elverum	
Oppdragsnr.	
1211250233	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Jeanette Risløkken	Andre Risløkken
Gateadresse	
Vedflata 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	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	9
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	KLP
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1211250233

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 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
Beskrivelse
- 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, tømrerarbeid 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
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 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

Document reference: 1211250233

- 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: 1211250233

Tilleggs kommentar

Hakk i gulv på kjøkken Vannskader på baderommøbel på toalett Har opplevd ett par ganger at hovedsikringen i hytta går ved høyt forbruk av strøm. Eks ved bruk av el-bil lader, komfyr, vaskemaskin samt lys/TV samtidig. Inngangsdør er noe problematisk å lukke

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: 1211250233

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jeanette Risløkken	2c749d087376170e949e0 12e14fee333d048a8ff	09.08.2025 19:41:41 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
André Risløkken	ab501c10303fc426ec4e9 d9775d0ac1f4751d317	09.08.2025 19:43:26 UTC	Signer authenticated by One time code

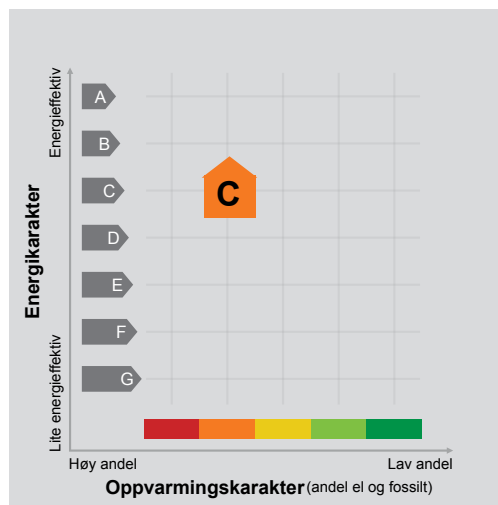
Document reference: 1211250233

- 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>

ENERGIATTEST



Adresse	Vedflata 8
Postnummer	2460
Sted	OSEN
Kommunenavn	Åmot
Gårdsnummer	36
Bruksnummer	896
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300901711
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-152495
Dato	07.08.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere automatikk på utebelysning
- Slå el.apparater helt av

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

- Spar strøm på kjøkkenet
- Montere urbryter på motorvarmer

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Fritidsbolig
Byggeår 2021
Bygningsmateriale: Betong
BRA: 67
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Naturlig ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på Energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 12: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 13: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 14: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

Nabolagsprofil

Vedflata 8

Høyde over havet

548 m



Offentlig transport

Osdalskrysset Linje 839, 850	12 min 9.1 km
Sandvik Linje 839, 850	12 min 10 km

Avstand til byer

Elverum	1 t 10 min
Hamar	1 t 33 min
Oslo	2 t 49 min

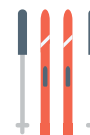
Ladepunkt for el-bil

Joker Osen	13 min
------------	--------

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 39 m
- 161 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Furutangen skisenter
- Avstand til nærmeste bakke: 200 m
- Skitrek i anlegget: 2



Aktiviteter

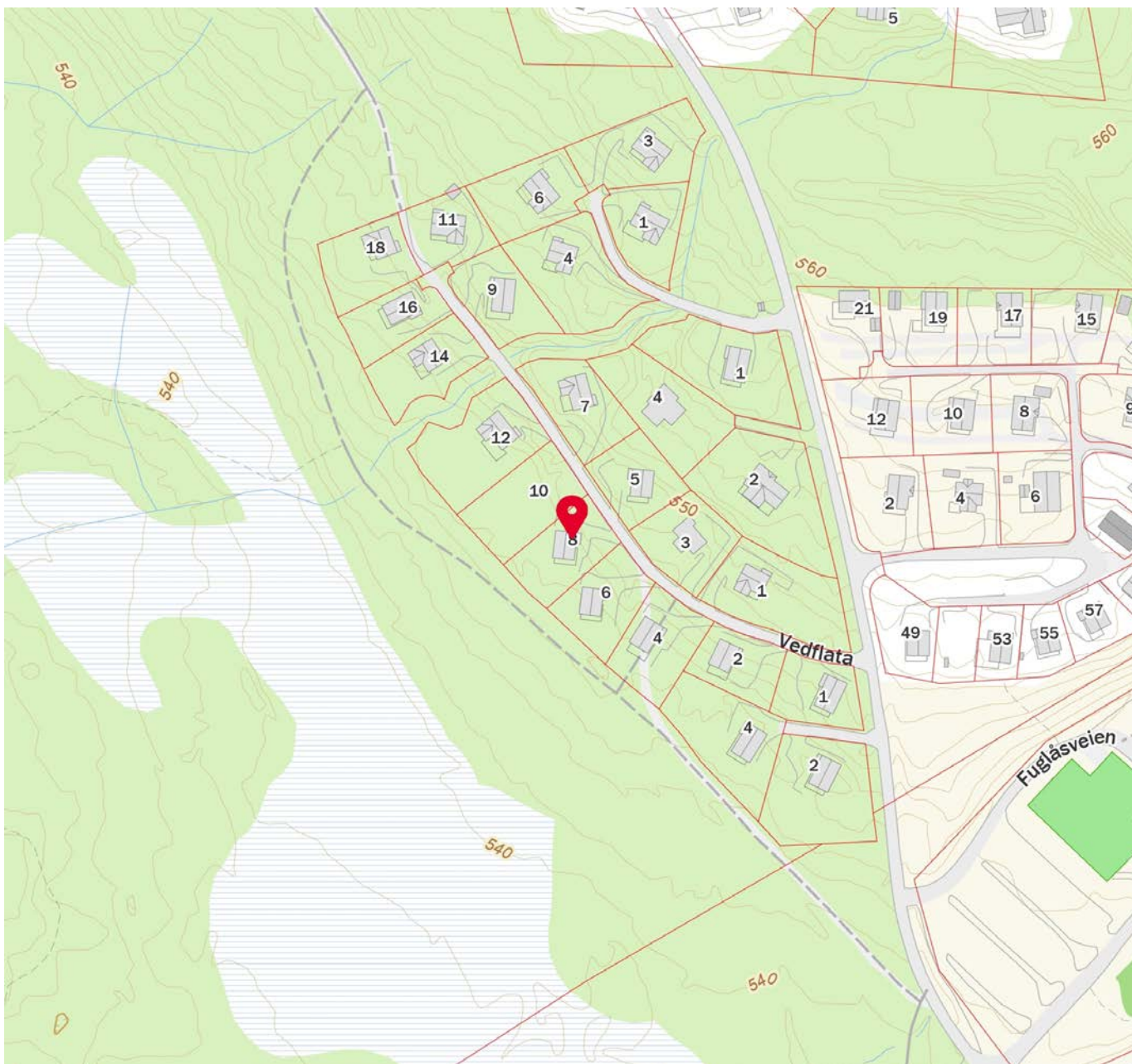
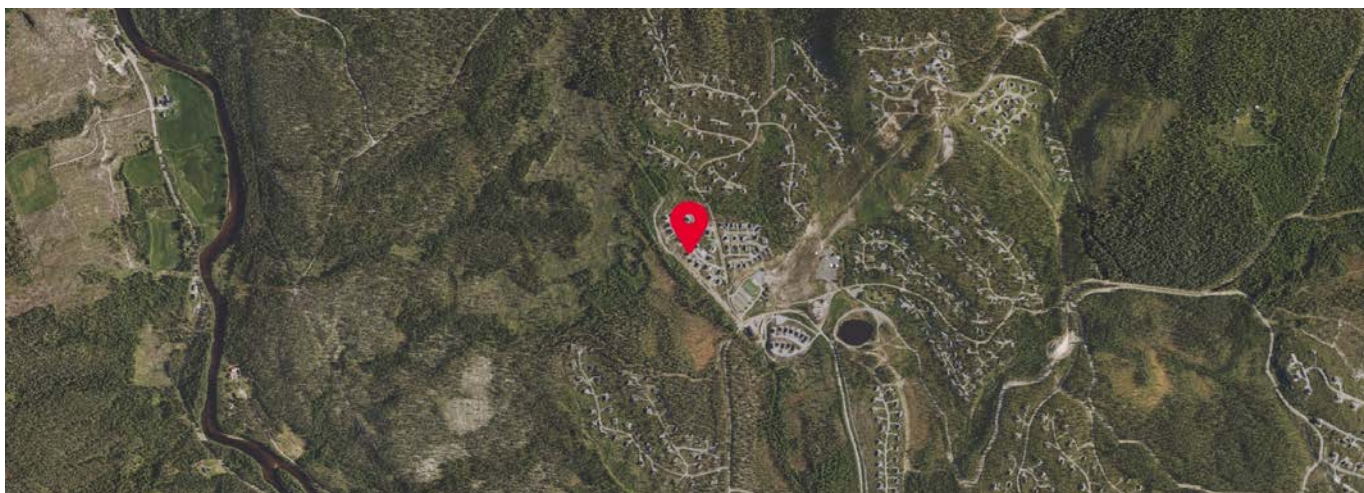
Frisbeegolf (Mattisstua)	5 min
Minigolf (Mattisstua)	5 min
Skøytebane (vinter, Mattisstua)	5 min
Ballbinge (Mattisstua)	5 min
Hinderløype (Mattisstua)	5 min

Sport

Osen ballbane Fotball	13 min 9.6 km
Osen barne og ungdomsskole Ballspill	13 min 9.6 km

Dagligvare

Joker Osen Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	13 min 9.6 km
Nærbutikken Slettås Handelslag	24 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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

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

For eiendommen:

Adresse: Vedflata 8
2460 OSEN**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marius Norum**Telefon:** 465 04 951
E-post: marius.norum@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: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre