

An aerial photograph of a winter landscape. In the foreground, a wooden cabin with a snow-covered roof and a chimney sits on a snowy slope. The cabin has a small porch and is surrounded by snow. Behind the cabin, a dense forest of evergreen trees covers the hillside. In the background, a wide valley or lake is visible, with distant mountains and wind turbines on the horizon under a clear blue sky with some light clouds.

aktiv.

Elghøgda 15, 2460 OSEN

**Lekker, lun hytte (2022) m/gode
kvaliteter & helhetlig preg. Unik
beliggenhet. Nydelig utsikt. Anneks
Skiløyper rett ved**



Eiendomsmegler

Inger Anne Stene

Mobil 924 08 140

E-post inger.anne.stene@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Elverum

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 290 000,-
Omkostn.: Kr 138 490,-
Total ink omk.: Kr 4 428 490,-
Selger: Barbro Ingebretsen Øverbø
Espen Øverbø

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 2022
BRA-i/BRA Total 104/125 kvm
Tomtstr.: 2502.9 m²
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 58, bnr. 396
Oppdragsnr.: 1211240480

Din nye familiehytte?

Her kan vi presentere en lekker og nyere hytte (2022) med en fantastisk og helt unik beliggenhet på Syd Panorama i populære Furutangen.

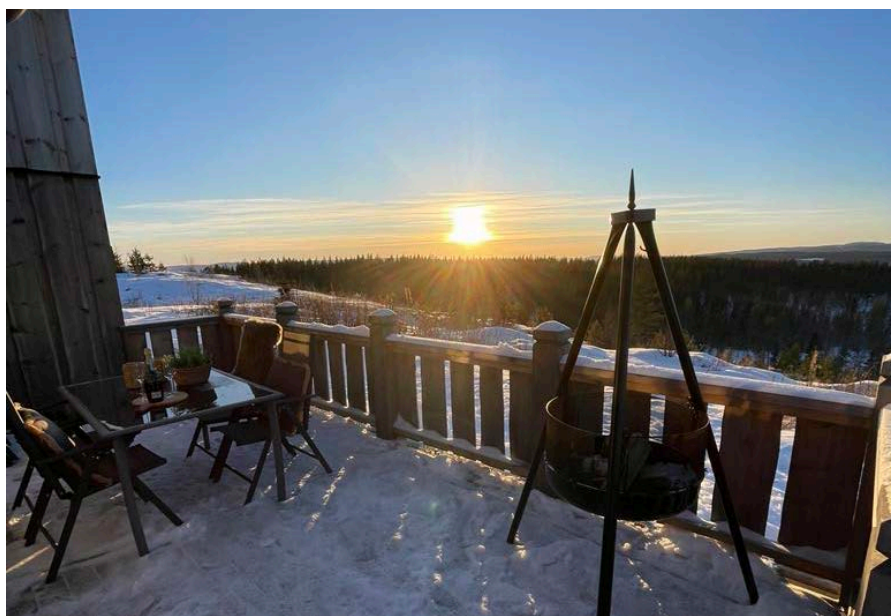
Hytta har lekre detaljer, gode kvaliteter og smarte løsninger som tilrettelegger for kos og hygge til fjells.

Eiendommen ligger på et høydedrag - ytterst på pynten og dette gir en storslått og vidstrakt utsikt over nærområdene rundt. I tillegg har du sol fra morgen til kveld. Nedenfor tomten er det lysløype og ellers fine tuområder som du kan starte fra ytterdøren.

Hytta er på ett plan med oppstue og inneholder bl.a. 4 soverom, toalett/vaskerom, stort og lekkert bad og en åpen og sosial løsning mellom kjøkken og en stor stue med en flott lodge-preget peis.

Anneks med planlagt bad og gjesterom er klart for ferdigstillelse.

Denne eiendommen bør oppleves!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	47
Egenerklæring	74
Nabolagsprofil	79
Budskjema	89

Om eiendommen

Om fritidsboligen

Areal

BRA - i: 104 m²

BRA - e: 21 m²

BRA totalt: 125 m²

Hytta

Bruksareal fordelt på etasje:

1. etasje:

BRA-i: 77 m² Entre, toalettrom/vaskerom, kjøkken, stue, soveromsgang, 2 soverom og bad.

2. etasje:

BRA-i: 27 m² Loftstue og 2 soveorm.

1. etasje:

BRA-e: 3 m² Utvendig bod

Frittliggende anneks på ett plan

BRA-e: 18 m² Anneks med to rom klargjort til ferdigstilling av bad og oppholdsrom/gjesterom.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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».

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).

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 under.

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

På grunn av møbler/innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Anneks er ikke ferdigstilt innvendig. Pga mye løsøre og gjenstander er det ikke mulig å måle gulvareal på loftet. Arealet er målt fra stendere i gulvhøyde, ferdigstillelse av vegger vil påvirke arealet. Terrasser var snødekte og derfor ikke mulig å måle.

Innrede rom i loftsetasje er ikke godkjent for varig opphold, da det er avvik i forhold til krav til rømning, takhøyde og dagslysforhold. For å oppfylle lovkravene skal redningsåpningen i vindu ha en fri høyde og bredde på minimum 1,5 m til sammen. I tillegg er det krav om at fri høyde skal være minimum 0,6 m og fri bredde minimum 0,5 m. Vinduene i loftsetasjen tilfredsstiller ikke disse kravene til rømning. Rommene tilfredsstiller heller ikke krav til minimum takhøyde (2,2 m). Rommene er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslyskrav (min 10% av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m³) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor).

Tomtebeskrivelse

Stor eiertomt på ca 2 502,9 m².

Eiendommen har en svært god beliggenhet helt ytterst på pynten som gir en storslått utsikt over nærområdene og ikke minst sol hele dagen. Eiendommen ligger i enden av en blindvei og har en skjermet og romslig tomt med gruset innkjøring og gårdsplass og ellers stedbundet vegetasjon. Beliggenheten gir fri utsikt som bør oppleves. Tomten er skrånet med flate partier rundt hytte og anneks. Nedenfor tomten er det lysløype på ca 5 km. Beliggenhet og skrånet tomt gir mulighet for å lage hoppbakke og akebakke for de yngste.

Beliggenhet

En beliggenhet av de sjeldne på Syd Panorama!

Familievennlige Furutangen har vokst seg til å bli et svært attraktivt og populært hytteområde og ligger flott til i Nordre Osen. Furutangen har ypperlige muligheter for uteaktiviteter for familien med sine natur- fjell og jaktområder i umiddelbar nærhet. Denne hytta ligger høyt og fritt, samtidig som det er enkel tilgang til alle fasiliteter i området. Det er kun en kort kjøretur til Mattisstua, alpinbakken, minigolfområde, lekeplass og ballbinge. I tillegg er det kort vei til skiløyper, tur- og sykkelstier og område for frisbeegolf. Furutangen hytteområde er under videre utvikling og er et sted hvor hele familien vil trives med aktiviteter og rekreasjon fra en travel hverdag. Området egner seg perfekt til helårsbruk!

Vinter:

På Furutangen hytteområde er det alpinanlegg med 2 heiser og 5 nedfarter som er tilpasset for familier med barn i alle aldre. Her er det også en egen snowboardløype, samt barnebakke for de aller minste. Når temperaturen tillater det er det skøyteis i ballbingen.

Furutangen er kjent for sine velpreparerte og flotte langrennsløyper som strekker seg i et nettverk på ca. 90 km. Traseene går både i skogsområder rundt hyttefeltet og opp til snaufjell og Blikkfjellet i nord. Furutangen har lysløype på ca. 5,5 km som har en spennende høydeprofil og med lys frem til kl. 22.30 i sesong. Her kan du benytte både klassisk spor eller skøytespor. Det lagres kunstsno under flis for å starte sesongen tidligst mulig. Langrennsløypene er ypperlig for både tur og trening og er tilrettelagt for skiglede for både små og store. I enden av alpinbakken ligger Mattisstua som har kafe med matservering og andre sosiale aktiviteter for hele familien. Mattisstua tilbyr en populær take-away som kan hentes på vei opp til hytta. I tillegg har Spiseriet oppe enkelte dager ilt året. Lørdager i skisesongen er det åpent i Sportsbaren på Mattisstua med sport på storskjerm.

Sommer:

Furutangen på sommerhalvåret er et eldorado for deg som liker uteaktiviteter. Her kan du sykle, gå fjellturer, spasere på grusveier eller benytte deg av vannaktiviteter som kanopadling, kajakk eller SUP ved Nordre Osa som renner stille langs Bjørkeveien og ut i Osensjøen.

Osensjøen er kjent for sin fantastiske sandstrand og omtales som Innlandets riviera. Stranda yrer av liv på sommerstid og innbyr til bading og kos i sola. Osensjøen strekker seg over 30 km og her er det tillatelse til å benytte motorbåt. Ellers er det flere småvann og koselige områder for rekreasjon både langs Osensjøen og langs Nordre Osa. Er du glad i fjellturer er det mange muligheter i kort radius fra hytteområdet. En populær og flott familietur er opp til Blikkfjell med vidstrakt utsikt. I tillegg er det populært å ta turen til Granåstjennet - her er det en trivelig gapahuk hvor du kan grille og hygge deg med familie og venner. Ved Mattisstua er det lekeplass, ballbinge, minigolf og en populær diskigolf med 24 hullsbane.

I Nordre Osen finner du en innholdsrik Jokerbutikk med utvidet åpningstid.

Jokerbutikken tilbyr både matvarer og utsalg av diverse utstyr til tur og hytte. Du kan også bestille vin fra vinmonopolet som kan hentes på Jokerbutikken. I tillegg er det apotek- og post her.

Hytta ligger ca. 50 minutters kjøring fra Trysilfjellet som har Norges største alpinanlegg. Trysil satser også stort på sykling med populære Gullia og stier/ sykkeltrase rundt Trysilfjellet. Er du golfentusiast så har både Trysil og Rena populære golfanlegg med 18- hulls baner.

Av avstander kan det nevnes:

Ca. 12 km til Nordre Osen

Ca. 52 km. til Trysilfjellet

Ca. 48 km. til Rena

Ca. 75 km. til Elverum

Ca. 176 km. til Jessheim

Ca. 217 km til Oslo

Bygningssakkyndig

Syversrud Takst AS;

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fritidsboligen er oppført med støpte betongsåler og støpt plate på mark. Yttervegger av trekonstruksjoner, bindingsverk og utvendig kledd med liggende og stående villmarkspanel. Saltaktakkonstruksjon i tre, tekking med torv. Takrenner, nedløp og beslag av metall. Helbeslått pipe over tak. Faste og åpningsbare vinduer i tre med press glass, produksjonsår 2021. Terrassedør i tre med press glass, produksjonsår 2021. Harmonie ytterdør og boddør med glassfelt, produksjonsår 2021. Lette formpresset innerdører med 3-speil. Kvalitet og tykkelse på isolasjon kan bare avdekkes ved bygningsmessige inngrep, noe som ikke ble utført på befaringsdagen. Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 28.12.2024, utført av Vegard Syversrud.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader-TG). For denne eiendommen er det gitt tilstandsgrad TG 2 (bygningdelen har vesentlige avvik) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

- * Ildsted/Skorstein: Taket var snødekt på befaringen slik at pipa ikke er kontrollert utvendig over tak. Ubrennbar plate på gulv har for lite utstikk foran ovnen. Avstandskravet er 30cm foran ilegget på ovn. Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedr. vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.
- * Toalettrom: Overflate gulv med fliser, vegger med sokkelflis og trepanel. Himling med trepanel. Varmekabler i gulv. Innredning med heldekkende servant med 1-greps blandebatteri. Gulvstående toalett. Opplegg for vaskemaskin. Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt. Toalettrom mangler spalte/ventil ved dør.
- * Trapp: Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.
- * Avløpsrør: Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Vannet var avstengt på befaringen og avrenning er ikke kontrollert.

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Ingen lekkasjer eller skader ble registrert, generelt anbefales jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser for å sikre god avrenning. Ingen opplysninger om problemer med avløpsanlegget. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

* Våtrom: Bad: Overflater: Målt høydeforskjell fra topp flis ved dør til topp sluk i dusjsone på ca 29 mm. Gulv utenfor dusjsone med fall under 1:100. Våtrommet virker med dette avvirket. Ingen synlig oppbrett av membran ved døråpning. Nedsenket dusjsone med ca 10mm. Fallforhold er ikke kontrollert under badekar pga manglende adkomst for måling. Det registreres riss / sprekker i flisfuger på gulv i dusjsone. Lokal utbedring må påregnes.

* Våtrom: Bad: Membran, tettesjikt og sluk: Det er benyttet uegnede materialer (trepanel) i våtsone som ikke vil tåle belastningen av fritt vann. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Viktig å merke seg at membraner har en naturlig aldringsprosess og levetid. Dette kan også variere ut fra type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelse. Ingen symptomer på skader ble registrert på befaringsdagen.

* Våtrom: Bad: Ventilasjon: Avtrekk funksjonstestet med tilfredsstillende avtrekksfunksjon. Rommet mangler tilluft og funksjonaliteten blir pga dette redusert.

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

Anneks:

Frittstående anneks er oppført på støpt plate på mark. Vegger oppført i bindingsverk, isolert med mineralull og utvendig kledd med stående villmarkspanel. Saltak takkonstruksjon tekket med torv. Overbygget inngangsparti. Takkonstruksjon understøttet med tresøyler. Gulv innvendig med flis og laminat. Vegger innvendig med mdf plater. Tak innvendig med mdf panel. Trekkerør ført fra inntakskap og til anneks.

For ytterligere/detaljerte beskrivelser av avvik, 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:

Når kjøpte du hytta? År 2022

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Easee lader.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Tilstandsrapport desember 2024 av Syverud takst AS.

Innhold

Hytta er over ett plan + oppstue og inneholder:

1. et: Overbygd inngangsparti, gang, toalettrom/vaskerom, mellomgang, dels åpen løsning mellom kjøkken og stue/spisestue med utgang til dels overbygd terrasse, 2 soverom og bad

Oppstue: Gang/loftstue og 2 soverom. Knevegg i etasjen med oppbevaringsplass.

Utvendig sportsbod ved terrasse tilknyttet inngangsparti.

Frittstående og isolert anneks klar til ferdigstillelse for oppholdsrom/gjesterom og bad.

Materialer i anneks medfølger. Trekkekabel for strøm ligger utenfor vegg.

Standard

Hytta av typen Øverby hytte - Stensjøen 1 (oppført av Rena Hus & Hyttebygg) og fremstår som "ny". Her er det en smart og arealeffektiv planløsning som gir rom for både små og store familier. Hytta har et helhetlig og lekkert preg i alle rom med moderne løsninger og praktiske løsninger for enkel bruk. Det er fliser i gang med varmekabler. Her er det også enkel adkomst til romslig toalettrom/vaskerom om du trenger et skift før du går inn i hytta. Hele hytta har en lun og god beisfarge i alle rom, samt luftige soverom. For oppbevaring er det utebod + ekstra lagringsplass i knevegg i loftsetasje.

Er det ei hytte du bør se på om du ønsker deg hytte på Furutangen, så er det denne.

Eksempler på materialvalg:

Gulv: Overflater bestående av fliser og tregulv.

Vegg: Overflater bestående av trepanel.

Tak: Overflater bestående av trepanel

Anneks er oppført og isolert men har gjenstående arbeider på planlagt baderom og soverom/oppholdsrom. Materialer som står i anneks medfølger.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer på kjøkkenet i form av microovn, stekeovn, koketopp og oppvaskmaskin medfølger i handelen.

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.

Selger har vasket og klargjort hytta for visning. Hytta blir ikke videre nedvasket/utvasket før overtagelsen. Det blir kun lettere støvsuging i forbindelse med utflytting av møbler og inventar.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør eller hvitevarer.

Parkering

Tomten har romslig gårdsplass med flere biloppstillingsplasser.

Forsikringsselskap

Fremtind forsikring

Radonmåling

Iht. tilstandsrapport tilsier fritidsboligens byggeår at den skal være oppført med radonsperre mot grunnen. Ved kartsider fra NGU er det angitt at eiendommen ligger i område med moderat til lav radonaktivitet.

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 2022, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster.

Det er ikke mottatt informasjon fra Åmot kommune om siste feiing/tilsyn. Iht. informasjon foreligger det ingen pålegg om utbedringer ved piper/ildsteder. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

Det er ikke montert takstige. Krav om takstige og eventuelt feieplattform (for skorsteiner høyere enn 120 cm) gjelder også for hytter/fritidseiendommer. Takstige skal enten være fastmontert eller det benyttes løs stige som hektes i fastmonterte kroker. Flere kommuner har unntak fra kravet om takstige, eller kan vurdere unntak fra kravet, i de tilfeller bygningene har torvtak alternativt shingel-/papptekking med takhelling på 22 grader eller mindre. Felles for begge er at gesimshøyde (avstand fra bakke til tak) ikke er høyere enn 3,5 m. Kjøper overtar ansvaret for ovennevnte.

Energi

Oppvarming

Hytta varmes opp med elektrisitet og vedfyring. Det er etablert flott og moderne peis i stuen og det er montert varmekabler i gulv ved gang, toalettrom/vaskerom og bad. Ellers etablert enkelte panelovner.

Sikringsskap og varmtvannsbereder er plassert i bod.
Det er ført trekkerør til frittstående anneks.

Energikarakter/Energifarge

Oransje C

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 4 290 000,-

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr 5 267,- for 2024. I disse inngår eiendomsskatt. Hytterenovasjon utgjør kr 2 276,- for 2025 og faktureres direkte fra det interkommunale renovasjonsselskapet SØIR.

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

Det er ikke mottatt informasjon om feie- og tilsynsgebyr fra Åmot kommune. Ny eier bør påregne avgift for feie- og tilsyn ved varsel om tilsynsbefaring/feieing.

Formuesverdi sekundær

Kr 1 316 700,- per 31/12-2023

Andre utgifter

Tjenestene som er obligatoriske for alle hytteeiere på Furutangen, er veivedlikehold og brøyting fram til tomtegrense og vannforsyning (i tillegg til avgift for avløp/kloakk for de som er koblet på felles anlegg). Hytta er tilknyttet fellesanlegg vannforsyning.

Prisene reguleres 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.

Følgende avgifter er gjeldende for 2024 for de pliktige tjenestene på Furutangen:

Serviceavgift kloakk 4.617,-

Vannforsyning 4.418,-

Vei, bom og vinterbrøyting fram til tomt ca. kr 4 732,- (Panorama Øst, Panorama Nord, Tjennstuåsen og Syd Panorama)

Årskontingent Furutangen Hyttevelforening kr 1.250,- (2023)

Alle priser unntatt vei er inkludert mva (vei er fritatt for mva).

Alle tomteeiere på Furutangen tilbys en brøyteavtale som gjelder løpende fra år til år.

Dette gjelder snøbrøyting inne på tomta og koster for sesongen 2024/2025 kr. 2 725,-.

Opplysninger er hentet fra hjemmesiden til Furutangen. Se også informasjon på nettsiden vedr. avtale om snøbrøyting før adkomst til hytta www.furutangen.no/hytteiere/tjenester/snomaking.

Fra og med 1. termin 2021 ble det innført en frivillig driftsstøtte/serviceavgift for alle hytteeiere på kr 600,- pr år (150,- pr termin) som går uavkortet til driften av hytteeierenes 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).

Utover det som er nevnt under offentlige/kommunale avgifter og faste kostnader, påløper også kostnader til strøm, fyring, forsikring, innvendig /utvendig vedlikehold, TV/ Internett, m.m.

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 58, bruksnummer 396 i Åmot kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende tinglyste heftelser (dokument) vil følge med eiendommen:

* Bestemmelse om beiterett, tinglyst den 27.09.1938, dagboknummer 2188.

Rettighetshaver: Knr: 3422 Gnr: 58 Bnr: 19. Rettighetshaver: Knr: 3422 Gnr: 58 Bnr: 19 Fnr: 1.

* Elektriske kraftlinjer, tinglyst den 28.08.1943, dagboknummer 902526.

Rettighetshaver: Eidsiva Nett AS.

* Jordskifte, tinglyst den 04.02.1997, dagboknummer 558. Sak nr 10/1995 H.

* Erklæring/avtale, tinglyst den 02.06.2006, dagboknummer 262551. Eiendommen "Stensetermålingen" i Trysil og "Lilleholmsmålingen" i Åmot skal være fri for odel etter Odelslovens § 11.

* Erklæring/avtale, tinglyst den 03.10.2007, dagboknummer 788090. Rettighetshaver: Furutangen AS. Rett til å etablere å drifte all nødvendig infrastruktur. Bestemmelse om veg.

* Rettighet, tinglyst den 03.10.2007, dagboknummer 788090. Rettighetshaver: Furutangen Drift AS. Rett til å etablere og drifte all nødvendig infrastruktur. Bestemmelse om veg.

* Jordskifte, tinglyst den 14.01.2013, dagboknummer 34220. 0400-2002-08AE
Bruksordning jakt - Osen grunneierlag.

* Erklæring/avtale, tinglyst den 01.11.2016, dagboknummer 1004501. Rettighetshaver: Furutangen Drift AS. Rett til å etablere og drifte all nødvendig infrastruktur. Bestemmelse om veg.

Dokumentet kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble utstedt midlertidig brukstillatelse for hele tiltaket med hytte og anneks i 2022. Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest, men dette kan først søkes om når innvendige arbeider i annekset er ferdigstilt. Frist for fullføring av arbeider er i brukstillatelse satt til 01.07.2023.

Det er mottatt godkjente byggetegninger for hytte og anneks. Det er et avvik mellom byggetegninger og det som faktisk er bygget ved at entré er forlenget/utvidet inn i det som på tegninger kun er et takoverbygget inngangsparti. WC i tilknytning til entré er gjort noe større (ikke søknadspliktig). Dagens takoverbygde inngangsparti er etablert som forlengelse av tak over den utvidede delen av entréen. For øvrig er det samsvar mellom tegninger og dagens bruk og inndeling.

Avvik beskrevet ovenfor er å anse som lovlighetsmangler. Konsekvenser av lovlighetsmangler er at kommunen for eksempel kan innkreve tvangsmulkt eller gi pålegg om tilbakeføring. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via felles privat bomvei for hytteområdet. Hytta 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, nye offentlige krav kan gjøre eksisterende avløpsanlegg utilfredsstillende samt at grunnvannstand og øvrige forhold medføre endring i kvalitet og mengde på vann fra borehull og brønner. Det er ikke kjent med at det har blitt tatt vannprøver de senere årene. Det gjøres oppmerksom på at kommunene driver fortløpende kartleggingsarbeid av private anlegg. Dette kan innebære framtidige krav om utbedring av eiendommens avløpsanlegg.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Furutangen Syd Panorama fra 2018. Reguleringsformål for eiendommen er fritidsbebyggelse, friluftformål og veg.

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Åmot kommune 2016-2030 hvor reguleringsplan er satt av til fritidsbebyggelse, framtidig. Eiendommen ligger videre innenfor Kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljø 2016 - 2030. Hyttefeltet og nær tomten grenser man til område avsatt til friareal og LNFR-areal.

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, men i og med at eiendommen er større enn 2 daa, må kjøper fylle ut egenerklæring om konsesjonsfrihet.

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 290 000 (Prisantydning)

Omkostninger

30 000 (Aksjer Furutangen)

107 250 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

138 490 (Omkostninger totalt)

154 390 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

157 190 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 428 490 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 444 390 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 447 190 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 138 490

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.

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.

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.

Vedlegg til Salgsoppgave

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Oppdragsansvarlig

Inger Anne Stene
Eiendomsmegler
inger.anne.stene@aktiv.no
Tlf: 924 08 140

Aktiv Eiendomsmegling Elverum AS, Storgata 15
2408 Elverum
Tlf: 624 31 420

Salgsoppgavedato

16.01.2025

Velkommen til hytta!



Velkommen til Furutangen Syd Panorama og denne fantastisk flotte hytta fra 2022 som ligger helt på pynten i enden av en blindvei. Beliggenheten gir en fri, skjermet og luftig følelse som bør oppleves.



Hytta har vidstrakt utsikt og plasseringen på tomten bidrar til at du har nærhet til naturen og sol hele dagen. Merk også at du her har en følelse av naturen tett innpå.



Denne kavlitetshytta har et lekkert preg og en smart planløsning som gir rom for både store og små i familien. Ekstra anneks er isolert og klargjort for ferdigstillelse av baderom og oppholdsrom/gjesterom.



Hytta i høstdrakt. Foto: privat.



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

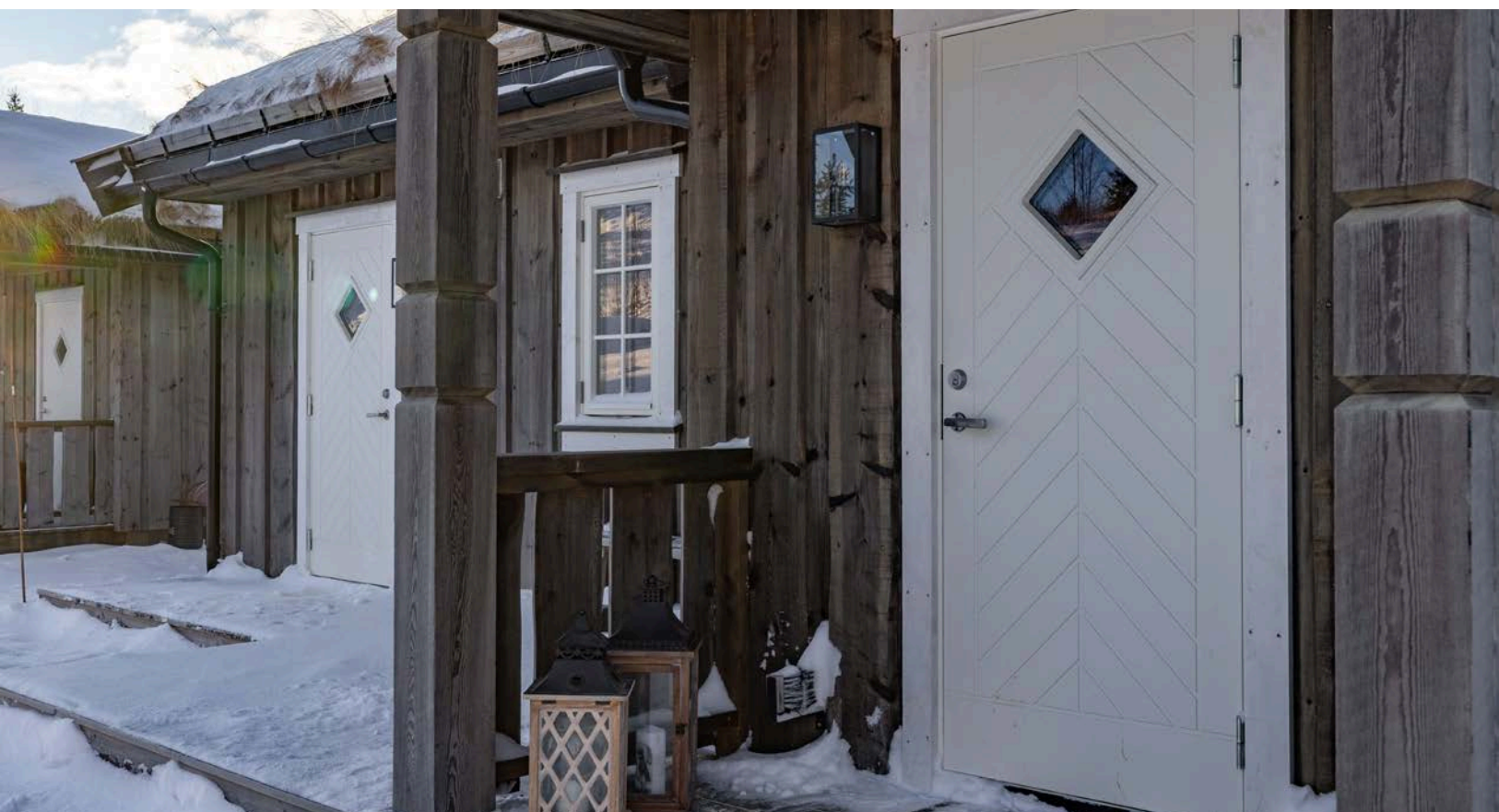
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Terrasseplattingen har god plass for utemøbler - her kan du fint nyte morgensolen på sommerhalvåret.



Det er installert elbil-lader på husveggen.



Hytta har et svært pent preg og merk utsmykking på stökkene som gir et flott særpreg. Dette er ei hytte litt utenom de vanlige på Furutangen som absolutt bør oppleves. Nær inngangsparti er det terrasseplattning med adk. utvendig sportsbod.



Velkommen inn! Den romslige gangen har lekre filser på gulv og alle vegger i hytta er beiset i en delikat og behagelig farge som gir rolig og godt preg.



Gangen har god omkleddningsplass og garderobe nær inngangsdør. Det er også mulighet for garderobeløsning under trappen. Varmen i gulvet og downlights i tak gir en lun velkomst.

Gangen har dels åpen løsning inn mot kjøkkenrom - dette bidrar til en luftig romfølelse når du kommer innenfor døren. Merk også at det er enkel adkomst til toalettrom hvor flisene bidrar til at barn kan gå inn uten å ta av seg på beina.

Toalettrommet har en praktisk, egen vaskeromsdel. Gulvflisene i rommet er like som i gang og gir et fint, helhetlig preg. Her er det installert en stilig vask og toalett.





Det romslige og herlige stuerommet i hytta har god plass for å innrede etter eget ønske og behov. Merk den gode romfølelsen de delvis åpne løsningene gir sammen med mønet takhimling.



Den flotte peisen er en fin interiørdetalj i stua og gir en stilig lodge-følelse.



Utsikt fra spisetuen



Spisestua er et hyggelig samlingspunkt i hytta.



Stuen har rikelig med innlys fra alle vinduene - her ser man godt hvor fint utsyn man har til nærområdene og en vidstrakt himmel.



Det store stuerommet er i dag innredet med en romslig spisestue med god plass for hyggelige sammenkomster



I tillegg er det en hyggelig sofagruppe hvor familien kan samles for tv-titting eller brettspill.



Fra stuen er det utgang til den dels overbygde terrassen.



Kjøkkenet er godt plassert i hytta - her kan du tilberede maten mens du har kontakt med gjestene dine.



Kjøkkeninnredningen fra IKEA passer fint inn i hyttestilen og har godt med oppbevaringsplass i skap og skuffer. Integrerte hvitevarer bidrar til et komplett kjøkken klart til bruk og et ryddig og pent preg.



Sollyset slippes fint inn i hytta - her i kjøkkenrommet.



Kjøl-/fryseskap, kombiovn, stekeovn, oppvaskmaskin og koketopp med ventilator over medfølger i salget.



Ekstra benkeplate og en hyggelig frokostplass får du på kjøkkenøya midt i rommet. Benkeplater er utført i heltre og det er glassplate på vegg ved vask og koketopp.



Utenfor stuen er det overbygd terrassedel som forbinder terrasse mot pynten hvor du kan sitte under åpen himmel.



Her ute er det fin plass for utemøbler og ikke minst ei bålpanne for utekos hele året.



Solforholdene er svært gode på terrassen - her et privat bilde fra selger.



Utsikten fra hytta er det ingenting å utsette på! Selv med nærheten til Furutangens hyttefelt har du her en følelse av å være mer alene på fjellet.



Utsikten fra terrasse og tomten er virkelig unik og den vidstrakte utsikten gir ypperlige muligheter for å følge solnedganger, en stor stjernehimmel og nordlys. Bildet til høyre tatt av selger.





Fra gang og stuedel er det en soveromsgang med adkomst til to soverom og et romslig bad. Disse ligger tilbaketrukket til fra dagligrommene.

Hovedsoverommet har god størrelse og rom for både dobbeltseng og garderobeløsning.

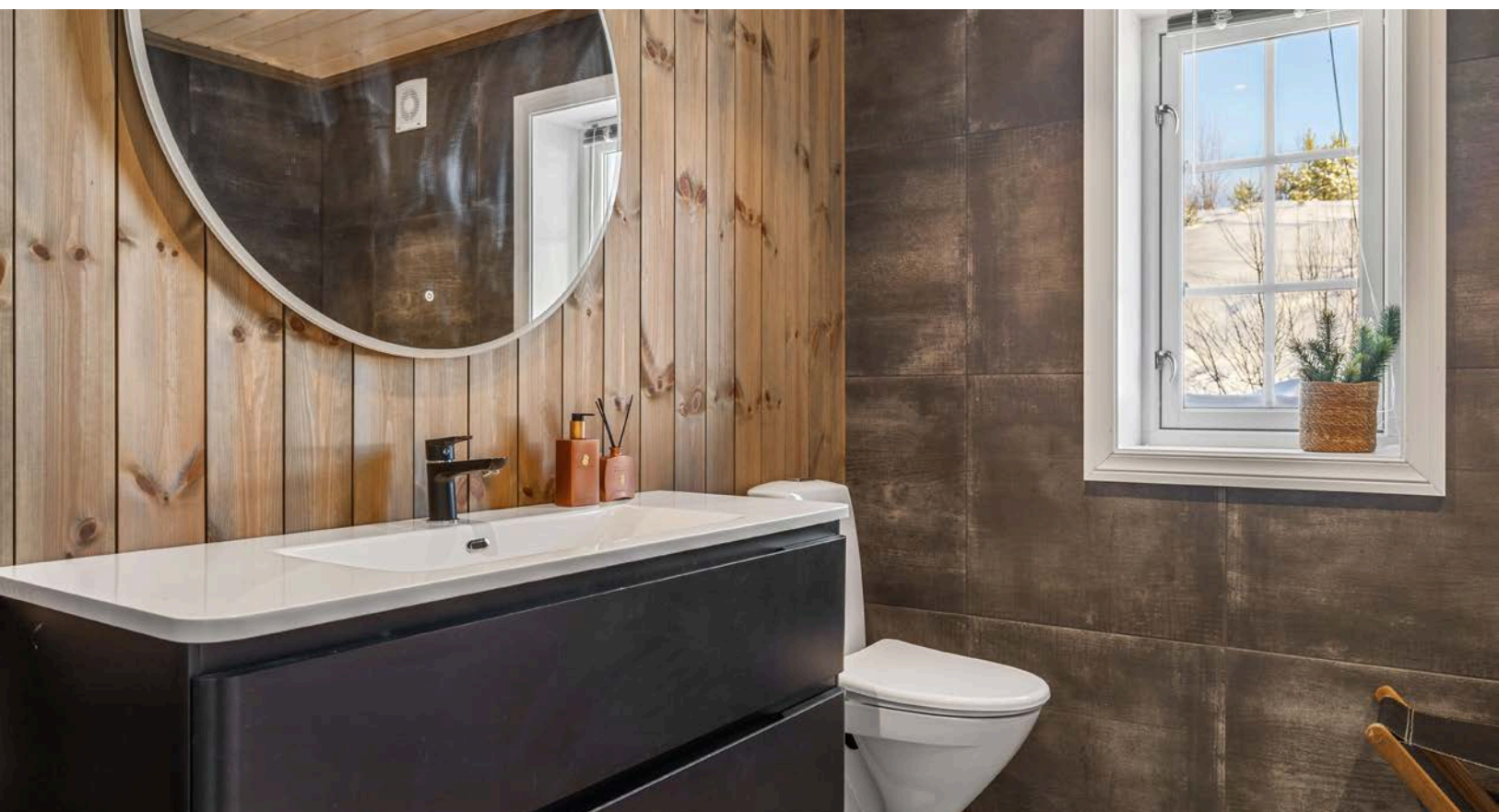




Soverom 2 har plassbygde køyesenger. Begge soverom med tregulv og beiset panel på vegger og i tak.



Det lekre og store badet har varmekabler under gulvflisene og god omkleddingsplass.



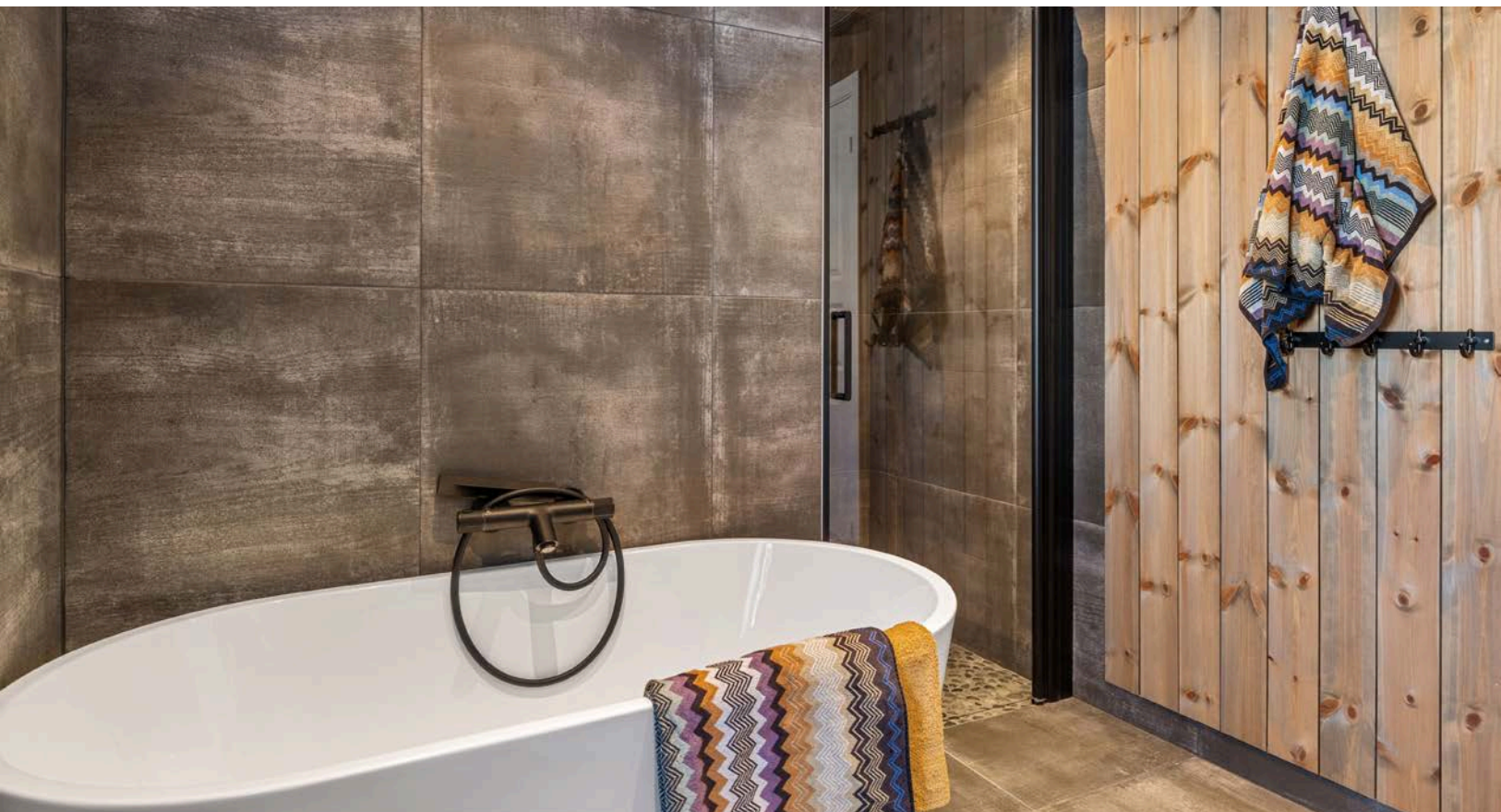
Baderomsinnredningen er moderne utført med heldekkende servant over underskap og med speil over. Vinduet gir fint innlys i rommet



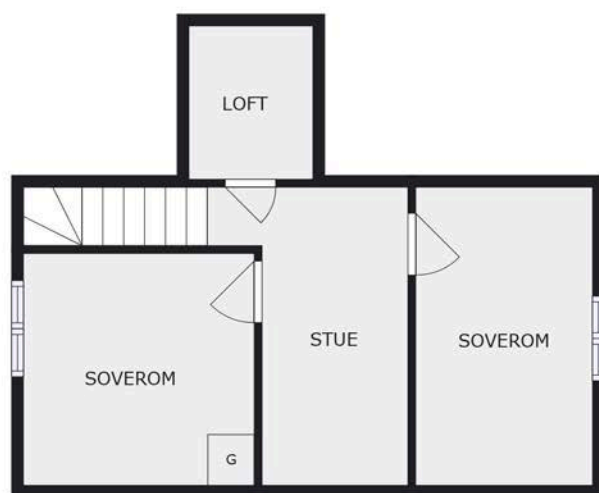
Flotte detaljer.



Dusjnisen har både regnfall- og hånddusj. Merk forøvrig det stilige gulvet med steiner.



Foruten badekar er det også en god dusjnise på badet med glassdør.



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

En etasje opp

Hytta har en praktisk oppstue som er ypperlig for deg med barn/ungdom som ønsker sitt eget tilholdssted i hytta. Oppstua er innredet med en koselig loftstuedel og to romslige soverom.

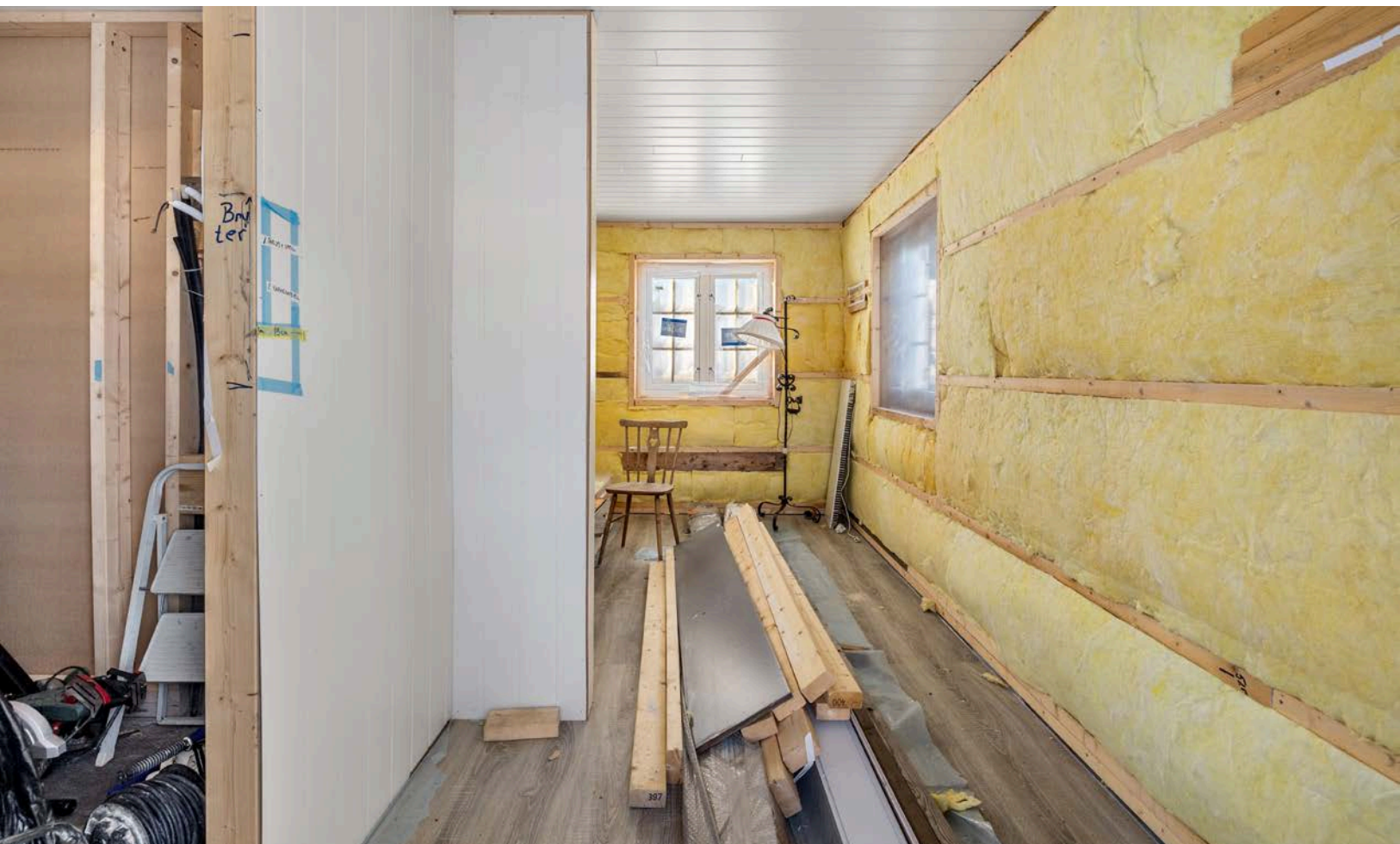
Soverommene i etasjen har god plass for både dobbeltseng og garderobeløsninger.

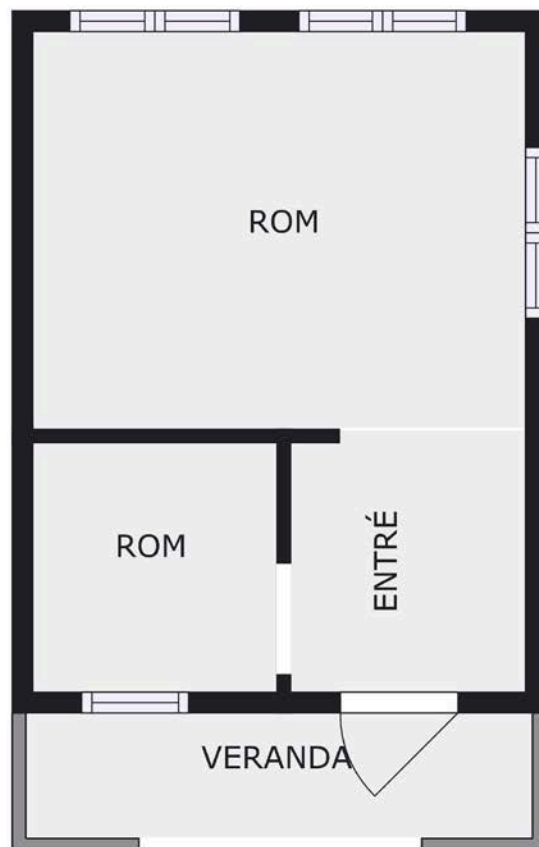




Frittstående anneks

Innredning er påbegynt men ikke ferdigstillt.
Materialer som ligger i anneks ved visning
følger med i salget.





Plantegningen er en ikke målbare illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Vedlegg

Elghøgda 15 2460 OSEN

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig

Byggeår: 2022

BRA: 107 m²

BRA-i: 104 m²



Samlet vurdering

TG-0

16

TG-1

0

TG-2

7

TG-3

0

TG-IU

5

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/25985>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Taket var snødekt på befaringen slik at pipa ikke er kontrollert utvendig over tak.

Ubrennbar plate på gulv har for lite utstikk foran ovnen. Avstandskravet er 30cm foran ilegget på ovn.

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedr. vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.

Anbefalte tiltak

Det bør monteres ildfast plate under ildsted. Denne skal være minimum 30 cm utenfor ilegget (døren) til ovnen.

Toalettrom

Oppsummering

Overflate gulv med fliser, vegg med sokkelflis og trepanel. Himling med trepanel. Varmekabler i gulv.

Innredning med heldekkende servant med 1-greps blandebatteri. Gulvstående toalett. Opplegg for vaskemaskin.

Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt. Toalettrom mangler spalte/ventil ved dør.

Anbefalte tiltak

Mekanisk avtrekk med tilluft ved spalte under dørblad anbefales etablert.

Silikonfuge i overgang vask og vegg anbefales etablert.

Trapp

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Avløpsrør

Oppsummering

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Vannet var avstengt på befaringen og avrenning er ikke kontrollert

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

Ingen lekkasjer eller skader ble registrert, generelt anbefales jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser for å sikre god avrenning.

Ingen opplysninger om problemer med avløpsanlegget. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Anbefalte tiltak

Anbefaler ytterligere undersøkelser ved lufting av avløpsanlegget.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

Målt høydeforskjell fra topp flis ved dør til topp sluk i dusjsone på ca 29 mm. Gulv utenfor dusjsone med fall under 1:100. Våtrommet virker med dette avvirket. Ingen synlig oppbrett av membran ved døråpning.

Nedsenket dusjsone med ca 10mm. Fallforhold er ikke kontrollert under badekar pga manglende adkomst for måling.

Det registreres riss / sprekker i flisfuger på gulv i dusjsone. Lokal utbedring må påregnes.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er benyttet uegnede materialer (trepanel) i våtsonen som ikke vil tåle belastningen av fritt vann.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Viktig å merke seg at membraner har en naturlig aldringsprosess og levetid. Dette kan også variere ut fra type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelse.

Ingen symptomer på skader ble registrert på befaringsdagen.

Oppsummering av ventilasjon

Avtrekk funksjonstestet med tilfredsstillende avtrekksfunksjon.

Rommet mangler tilluft og funksjonaliteten blir pga dette redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Bygningsdeler med TG-IU

Drenering

Oppsummering

Ingen avvik eller skader ble registrert.

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Når golvkonstruksjonen i sin helhet ligger over terrengnivå og er plassert på drenerende masser, er det som regel ikke nødvendig å bruke drensledning.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Terrasser oppført i trekonstruksjoner mot nord og sør. Overbygget terrasse mot nord. Overbygget inngangsparti.

Terrasse er snødekt og ikke kontrollert.

Anbefalte tiltak

Det bør foretas nærmere undersøkelser av terrasser når den er snøfri.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Ikke inspisert pga. snø. Inspeksjon og vurdering av takkonstruksjonen anbefales når forholdene gjør det mulig.

Taktekking

Oppsummering

Ikke inspisert pga. snø. Inspeksjon og vurdering av taktekking anbefales når forholdene gjør det mulig.

Utstyr på tak

Oppsummering

Ikke inspisert pga. snø. Inspeksjon og vurdering av utstyr på tak anbefales når forholdene gjør det mulig.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
23.12.2024

Rapportdato
21.1.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Barbro Ingebretsen Øverbø**
Navn: **Espen Øverbø**

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

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Vegard Syversrud** Telefon: **41544653**
Firma: **Syversrud Takst AS** Epost: **Vegard@syversrudtakst.no**
Adresse: **Forstmester mejdells veg 32A,
2407 Elverum**



Om bygningssakkyndig:

Utdannet elektriker og takstmann med over 10 års erfaring i ulike roller i byggebransjen.

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.

Grunnet snø på terreng, taktekking og terrasser ble det ikke foretatt en forsvarlig kontroll av disse og tilstøtende konstruksjoner.

Informasjon om boligen

Adresse: **Elghøgda 15, 2460 Osen**
Kommunenr: **3422** Gårdsnr: **58** Bruksnr: **396** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Lelighetsnr:
Byggeår: **2022**
Boligtype: **Fritidsbolig**

Generell beskrivelse av boligen:

BYGGEMÅTE

Fritidsboligen er oppført med støpte betongsåler og støpt plate på mark. Yttervegger av trekonstruksjoner, bindingsverk og utvendig kledd med liggende og stående villmarkspanel. Saltakkkonstruksjon i tre, tekking med torv. Takrenner, nedløp og beslag av metall. Helbeslått pipe over tak. Faste og åpningsbare vinduer i tre med press glass, produksjonsår 2021. Terrassedør i tre med press glass, produksjonsår 2021. Harmonie ytterdør og bodddør med glassfelt, produksjonsår 2021. Lette formpresset innerdører med 3-speil.

Kvalitet og tykkelse på isolasjon kan bare avdekkes ved bygningsmessige inngrep, noe som ikke ble utført på befaringsdagen.

TOMT

Selveier tomt på ca. 2 502,9 m2. Tomtestørrelsen må verifiseres. Gode lys og solforhold. Tomten var snødekt på befaringen og er derfor ikke vurdert.

PARKERING

Parkering på oppstillingsplass.

EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Gulv: Overflater bestående av fliser og tregulv.

Vegg: Overflater bestående av trepanel.

Tak: Overflater bestående av trepanel.

OPPVARMING

Oppvarming med strøm og ved. Ildsted etablert i stue 1.etasje. Varmekabler ved gang, toalettrom og bad. Etablert enkelte panelovner.

SLOKKEUTSTYR OG RØYKVARSLER

Håndslukker og røykmelder etablert.

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.

LEVETIDSBETRAKTNINGER

Det refereres ofte til forventede intervaller for vedlikehold og utskifting av materialer, komponenter og bygningsdeler, utarbeidet på grunnlag av Byggforskserien Byggforvaltning av februar 2010, 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Normal forventet brukstid er angitt generelt og i et intervall mellom høy og lav forventet brukstid avhengig av utførelse og bruk.

Betraktningene er generelle og angir gjennomsnittlig normal brukstid basert på et begrenset grunnlag og må derfor brukes kritisk.

I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har:

- Gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 10/20/30 år.
- Vegger i våtrom med keramiske fliser direkte på membran, lettvegg, en forventet tid for utskifting på Kort/middels/lang - 10/15/20 år. - Vinduer en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/40/60 år.
- Tredører/aluminiumsdører en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/30/40 år.
- Drenering en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/40/60 år.
- Murte vegger en forventet tid for reparasjon: Kort/middels/lang - 20/40/60 år.
- Trekledning en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 40/50/60 år.
- Vindskier, isbord, vannbord, utstikk i raft- og gavl m.m. en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 15/20/25 år.
- Utvendige beslag en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/25/30 år.
- Takrenner og nedløp en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/25/30 år.

I følge NBI "Levetid for sanitærinnstallasjoner i boliger" blad 700.330 har: - Pex rør: 25-75 år.

- Vannrør av kobber: 25-50 år.
- Avløpsledning av plast: 25-75 år.
- Sluk av plast: 25-75 år
- Tappeamaturer: 10-25 år.
- Vasker, servanter, klosett: 30-50 år.
- Varmtvannbereder: 15-30 år.

Generelt: Forventet levetid avhenger bruk, kvalitet og vedlikehold.

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 byggeteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Fritidsbolig	107	104	3	0	0
Anneks	18	0	18	0	0
Totalt m²	125	104	21	0	0

Bygning: Fritidsbolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	80	77	3	0	0
2. etasje	27	27	0	0	0
Totalt m²	107	104	3	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	80	77	3	Entre, toalettrom, kjøkken/stue, gang, soverom 1, soverom 2 og bad.	Utvendig bod
2. etasje	27	27	0	Loftstue og 2 soverom.	
Totalt m²	107	104	3		

Bygning: Anneks

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	18	0	18	0	0
Totalt m²	18	0	18	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	18	0	18		To rom som ikke er ferdigstilt.
Totalt m²	18	0	18		

Kommentar til arealberegning

På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet.

Anneks er ikke ferdigstilt innvendig. Arealet er målt fra stendere i gulvhøyde, ferdigstillelse av vegger vil påvirke arealet.

Pga mye løsøre og gjenstander er det ikke mulig å måle gulvareal på loftet. Terrasser er snødekte og derfor ikke mulig å måle.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av drenering

TG-IU

Ingen avvik eller skader ble registrert.
Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Når golvkonstruksjonen i sin helhet ligger over terrengnivå og er plassert på drenerende masser, er det som regel ikke nødvendig å bruke drensledning.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur

Plate på mark

Boligen er oppført med prefabrikkerte ringmurselementer og støpt plate på mark.

Type byggegrunn

Ukjent byggegrunn

Grunnforholdene er ikke dokumentert.

Er det påvist sprekker/riss eller skader?

Nei

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-0

På befaringsdagen ble det ikke registrert noen tegn til setninger i bygning og på bakgrunn av det vurderes grunnforholdene å være stabile.
Visuell undersøkelse av grunnmur viser ingen tegn til sprekker eller skader på utsiden av plate på mark.

Utvendig over bakken er grunnmuren delvis tildekt med snø og konstruksjoner. Det er derfor ikke mulig å kontrollere grunnmur for sprekker eller skader der.

6.3 Balkong, terrasse, platting



Viser terrasse med adkomst fra stue og terreng.



Viser terrasse og overbygget inngangsparti.

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-IU

Terrasser oppført i trekonstruksjoner mot nord og sør. Overbygget terrasse mot nord. Overbygget inngangsparti.

Terrasse er snødekt og ikke kontrollert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør foretas nærmere undersøkelser av terrasser når den er snøfri.

6.4 Vinduer og dører

Beskrivelse

Faste og åpningsbare vinduer i tre med press glass, produksjonsår 2021.

Terrassedør i tre med press glass, produksjonsår 2021.

Harmonie ytterdør og boddør med glassfelt, produksjonsår 2021.

Lette formpresset innerdører med 3-speil.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-0

6.5 Yttervegger



Større avstand mellom kledning og beslag anbefales etablert for å unngå fuktopptrekk.

Type fasade	Stående kledning
Yttervegger av trekonstruksjoner, bindingsverk og utvendig kledd med stående villmarkspanel.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-0
Større avstand mellom kledning og beslag anbefales etablert for å unngå fuktopptrekk.	
Panel er avsluttet nærmere terreng enn hva som er anbefalt. Det anbefales at kledningen avsluttes minimum 30 cm over terreng. Forøvrig vurderes kledning å kunne ivareta sin tekniske funksjon.	

6.6 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Viser loft isolert med mineralull.

Type loft	Kaldtloft
Akkomst til kaldtloft vi luke i vegg i 2.etasje. Loft isolert med mineralull.	
Deler av loft med sponplater på gulv for lagring. Innlagt lys.	
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

Type	Metall
Takrenner, nedløp og beslag av metall.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	TG-0
Ingen vesentlige avvik eller skader ble registrert.	

6.8 Takkonstruksjon

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-IU
Ikke inspisert pga. snø. Inspeksjon og vurdering av takkonstruksjonen anbefales når forholdene gjør det mulig.	

6.9 Takteking

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av takteking	TG-IU
Ikke inspisert pga. snø. Inspeksjon og vurdering av takteking anbefales når forholdene gjør det mulig.	

6.10 Utstyr på tak

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av utstyr på tak	TG-IU
Ikke inspisert pga. snø. Inspeksjon og vurdering av utstyr på tak anbefales når forholdene gjør det mulig.	

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Støpt gulv på grunn, Trebjelkelag
Plate på mark (støpt betong mot grunn).	
Etasjeskille mellom 1 og 2.etasje er et trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	
Ingen vesentlige avvik eller skader ble registrert.	
Boligen er besiktiget møblert så gulv er ikke fullstendig kontrollert i forhold til planhet og helningsavvik.	

TG-0

6.12 Ildsted/Skorstein



Viser sotluke.

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja
Skorstein over tak er inspisert fra:	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av ildsted/skorstein

TG-2

Taket var snødekt på befaringen slik at pipa ikke er kontrollert utvendig over tak.

Ubrennbar plate på gulv har for lite utstikk foran ovnen. Avstandskravet er 30cm foran ilegget på ovn.

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedr. vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør monteres ildfast plate under ildsted. Denne skal være minimum 30 cm utenfor ilegget (døren) til ovnen.



Viser ildsted i stue 1.etasje

6.13 Kjøkken



Viser kjøkkeninnredning og hvitevarer.



Viser vann og avløpsinstallasjoner under kum.

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

Kjøkkeninnredning fra IKEA. Innredning med profilerte fronter. Benkeplater i tre. Over og underskap. Kjøkkenøy. Glassplate ved vask og platetopp. Kompositt kum med avrenningsfelt og 1-greps blandebatteri. Avstengning for oppvaskmaskin etablert under kum. Vannstoppeventil etablert (krav fra 2010). Integrert kjø- og fryseskap, oppvaskmaskin, stekovn, micro og platetopp. Komfyrvakt etablert (krav fra 2010). Ventilator med mekanisk vifte.

Innredningen vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner. Silikonfuge i overgang benkeplate og vegg anbefales etablert.

Avtrekk

Type avtrekk Mekanisk

Ventilator med mekanisk vifte, avtrekk ført ut av vegg mot fri.

Er det registrert avvik på avtrekk? Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-0

Avtrekk funksjonstestet med tilfredsstillende avtrekksfunksjon.

6.14 Lovlighet



Viser brannvarsling.

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? Ikke kontrollert
Ikke fremlagt og derfor ikke kontrollert.

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

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

Det skal være løs på midtpost på vindu i 2.etasje. Løs midtpost kan leveres på 2 eller flere-rams sidehengte vinduer for å tilfredsstille krav til rømningsvei. Midtpost kunne ikke fjernes på befaringen, ukjent årsak. Anbefaler ytterligere undersøkelser av midtpost. Eiere bør sette seg inn i funksjonen på rømningsvindu og regelmessig teste denne.

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

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

6.15 Toalettrom



Viser innredning og gulvstående toalett.

Er det påvist fukt/skader på toalettet? Nei

Type ventilasjon Naturlig avtrekk

Rommet har etablert naturlig ventilering. Det er ikke etablert tilluft.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det innebygd sisterner? Nei

Oppsummering av toalettrom

TG-2

Overflate gulv med fliser, vegger med sokkelflis og trepanel. Himling med trepanel. Varmekabler i gulv.

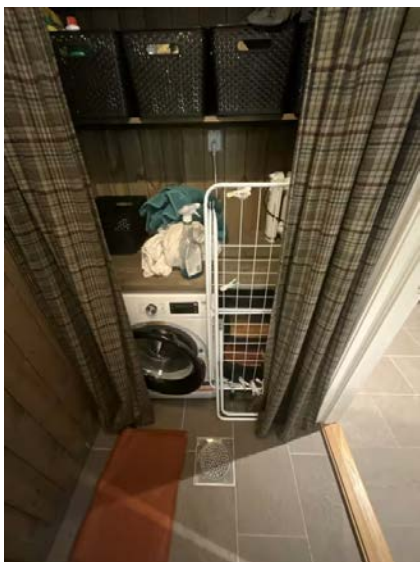
Innredning med heldekkende servant med 1-greps blandebatteri. Gulvstående toalett. Opplegg for vaskemaskin.

Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt. Toalettrom mangler spalte/ventil ved dør.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Mekanisk avtrekk med tilluft ved spalte under dørblad anbefales etabler.

Silikonfuge i overgang vask og vegg anbefales etablert.



Viser sluk og opplegg for vaskemaskin.

6.16 Trapp



Viser trapp mellom etasjene.

Beskrivelse

Innvendig trapp er en åpen tretrapp. En-sidig rekkverk/håndlist.

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?

Nei

Mangler håndløper i trappeløp?

Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av trapp

TG-2

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

6.17 Avløpsrør

Type avløpsrør

Plast

Synlige avløpsrør av plast.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ja
Er det sen avrenning fra tappested?	Ukjent
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Vannet var avstengt på befaringen og avrenning er ikke kontrollert Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Ingen lekkasjer eller skader ble registrert, generelt anbefales jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser for å sikre god avrenning. Ingen opplysninger om problemer med avløpsanlegget. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler ytterligere undersøkelser ved lufting av avløpsanlegget.	

6.18 Vannledninger



Vannrør med rør i rør system fra fordelerskap plassert i bod og frem til sanitærinstallasjoner på badetrom, toalettrom og kjøkken. Nederste fordeler er løs. Må festes tilstrekkelig.

Type anlegg	Rør i rør system
Vannrør med rør i rør system fra fordelerskap plassert i bod og frem til sanitærinstallasjoner på badetrom, toalettrom og kjøkken. Vanninntak og hovedstoppekran plassert i bod.	
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?	Ikke kontrollert
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Ikke kontrollert



Viser vanninntak og hovedstoppekran i bod.

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?

Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran?

Ikke kontrollert

Oppsummering av vannledninger

TG-0

Vannet var avstengt og aktive lekkasjer kan derfor ikke kontrolleres.

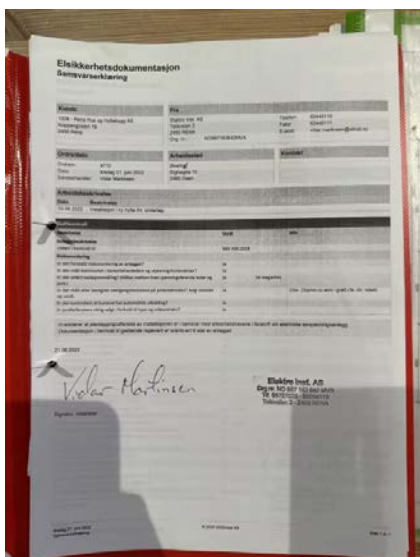
Vannrør er skjulte og ikke mulig å kontrollere for isolasjon.

Ingen synlige tegn på lekkasjer eller skader ble registrert, generelt anbefales regelmessig testing av hovedstoppekran for å kontrollere at den stenger ved en eventuell lekkasje.

Hovedstoppekran og rørkurser i fordelerskap anbefales merket for god oversikt.

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

6.19 Elektrisk



Viser samsvarserklæring.

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

Nei

Type sikringer

Automatsikringer

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?

Nei

Er det manglende kursfortegnelse?

Nei

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?

Nei

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

Nei

Er kabler utilstrekkelig festet?

Nei

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

Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?

Nei

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

Nei

Ingen opplysninger fra hjemmelshaver om problemer med det elektriske anlegget.

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 øftilsyn) 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.

Kursnr.	Kursnavn	Pris (kr)
1	EL-ANLEGG	1000
2	EL-ANLEGG (FOTOGRAF)	1000
3	EL-ANLEGG (FOTOGRAF)	1000
4	EL-ANLEGG (FOTOGRAF)	1000
5	EL-ANLEGG (FOTOGRAF)	1000
6	EL-ANLEGG (FOTOGRAF)	1000
7	EL-ANLEGG (FOTOGRAF)	1000
8	EL-ANLEGG (FOTOGRAF)	1000
9	EL-ANLEGG (FOTOGRAF)	1000
10	EL-ANLEGG (FOTOGRAF)	1000
11	EL-ANLEGG (FOTOGRAF)	1000
12	EL-ANLEGG (FOTOGRAF)	1000
13	EL-ANLEGG (FOTOGRAF)	1000
14	EL-ANLEGG (FOTOGRAF)	1000
15	EL-ANLEGG (FOTOGRAF)	1000
16	EL-ANLEGG (FOTOGRAF)	1000
17	EL-ANLEGG (FOTOGRAF)	1000
18	EL-ANLEGG (FOTOGRAF)	1000
19	EL-ANLEGG (FOTOGRAF)	1000
20	EL-ANLEGG (FOTOGRAF)	1000
21	EL-ANLEGG (FOTOGRAF)	1000
22	EL-ANLEGG (FOTOGRAF)	1000
23	EL-ANLEGG (FOTOGRAF)	1000
24	EL-ANLEGG (FOTOGRAF)	1000
25	EL-ANLEGG (FOTOGRAF)	1000
26	EL-ANLEGG (FOTOGRAF)	1000
27	EL-ANLEGG (FOTOGRAF)	1000
28	EL-ANLEGG (FOTOGRAF)	1000
29	EL-ANLEGG (FOTOGRAF)	1000
30	EL-ANLEGG (FOTOGRAF)	1000
31	EL-ANLEGG (FOTOGRAF)	1000
32	EL-ANLEGG (FOTOGRAF)	1000
33	EL-ANLEGG (FOTOGRAF)	1000
34	EL-ANLEGG (FOTOGRAF)	1000
35	EL-ANLEGG (FOTOGRAF)	1000
36	EL-ANLEGG (FOTOGRAF)	1000
37	EL-ANLEGG (FOTOGRAF)	1000
38	EL-ANLEGG (FOTOGRAF)	1000
39	EL-ANLEGG (FOTOGRAF)	1000
40	EL-ANLEGG (FOTOGRAF)	1000
41	EL-ANLEGG (FOTOGRAF)	1000
42	EL-ANLEGG (FOTOGRAF)	1000
43	EL-ANLEGG (FOTOGRAF)	1000
44	EL-ANLEGG (FOTOGRAF)	1000
45	EL-ANLEGG (FOTOGRAF)	1000
46	EL-ANLEGG (FOTOGRAF)	1000
47	EL-ANLEGG (FOTOGRAF)	1000
48	EL-ANLEGG (FOTOGRAF)	1000
49	EL-ANLEGG (FOTOGRAF)	1000
50	EL-ANLEGG (FOTOGRAF)	1000
51	EL-ANLEGG (FOTOGRAF)	1000
52	EL-ANLEGG (FOTOGRAF)	1000
53	EL-ANLEGG (FOTOGRAF)	1000
54	EL-ANLEGG (FOTOGRAF)	1000
55	EL-ANLEGG (FOTOGRAF)	1000
56	EL-ANLEGG (FOTOGRAF)	1000
57	EL-ANLEGG (FOTOGRAF)	1000
58	EL-ANLEGG (FOTOGRAF)	1000
59	EL-ANLEGG (FOTOGRAF)	1000
60	EL-ANLEGG (FOTOGRAF)	1000
61	EL-ANLEGG (FOTOGRAF)	1000
62	EL-ANLEGG (FOTOGRAF)	1000
63	EL-ANLEGG (FOTOGRAF)	1000
64	EL-ANLEGG (FOTOGRAF)	1000
65	EL-ANLEGG (FOTOGRAF)	1000
66	EL-ANLEGG (FOTOGRAF)	1000
67	EL-ANLEGG (FOTOGRAF)	1000
68	EL-ANLEGG (FOTOGRAF)	1000
69	EL-ANLEGG (FOTOGRAF)	1000
70	EL-ANLEGG (FOTOGRAF)	1000
71	EL-ANLEGG (FOTOGRAF)	1000
72	EL-ANLEGG (FOTOGRAF)	1000
73	EL-ANLEGG (FOTOGRAF)	1000
74	EL-ANLEGG (FOTOGRAF)	1000
75	EL-ANLEGG (FOTOGRAF)	1000
76	EL-ANLEGG (FOTOGRAF)	1000
77	EL-ANLEGG (FOTOGRAF)	1000
78	EL-ANLEGG (FOTOGRAF)	1000
79	EL-ANLEGG (FOTOGRAF)	1000
80	EL-ANLEGG (FOTOGRAF)	1000
81	EL-ANLEGG (FOTOGRAF)	1000
82	EL-ANLEGG (FOTOGRAF)	1000
83	EL-ANLEGG (FOTOGRAF)	1000
84	EL-ANLEGG (FOTOGRAF)	1000
85	EL-ANLEGG (FOTOGRAF)	1000
86	EL-ANLEGG (FOTOGRAF)	1000
87	EL-ANLEGG (FOTOGRAF)	1000
88	EL-ANLEGG (FOTOGRAF)	1000
89	EL-ANLEGG (FOTOGRAF)	1000
90	EL-ANLEGG (FOTOGRAF)	1000
91	EL-ANLEGG (FOTOGRAF)	1000
92	EL-ANLEGG (FOTOGRAF)	1000
93	EL-ANLEGG (FOTOGRAF)	1000
94	EL-ANLEGG (FOTOGRAF)	1000
95	EL-ANLEGG (FOTOGRAF)	1000
96	EL-ANLEGG (FOTOGRAF)	1000
97	EL-ANLEGG (FOTOGRAF)	1000
98	EL-ANLEGG (FOTOGRAF)	1000
99	EL-ANLEGG (FOTOGRAF)	1000
100	EL-ANLEGG (FOTOGRAF)	1000

Viser kursfortegnelse



Viser innfelt sikringsskap plassert i bod.



Viser inntakskap og elbillader. Trekkerør ført til anneks.

6.20 Varmtvannsbereder



Viser bereder plassert i bod.

Plassering bereder

Bod

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

Ukjent

Størrelse

Ukjent

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

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Frisk tilluft blir tilført gjennom veggventiler og aktiv lufting med vinduer/dører. Brukt luft suges ut mekanisk. Mekanisk vifte på bad, avtrekk ført ut mot fri. Kjøkkenventilator med mekanisk vifte, avtrekk ført ut mot fri.	
Oppsummering av ventilasjon	
Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.	

TG-0

6.22 Våtrom: Bad



Viser baderomsinnredning og gulvstående toalett.



Viser badekar og dusjsone.



Viser sluk i dusjsonen.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Overflate gulv med fliser. Vegger med sokkelflis, trepanel og fliser. Himling med trepanel. Downlights i himling. Varmekabler i gulv.

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?

Nei

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

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

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

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

Målt høydeforskjell fra topp flis ved dør til topp sluk i dusjsonen på ca 29 mm. Gulv utenfor dusjsonen med fall under 1:100. Våtrommet virker med dette avviket. Ingen synlig oppbrett av membran ved døråpning.

Nedsenket dusjsone med ca 10mm. Fallforhold er ikke kontrollert under badekar pga manglende adkomst for måling.

Det registreres riss / sprekker i flisfuger på gulv i dusjsonen. Lokal utbedring må påregnes.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei



Viser sprekker i fuger i dusjsonen. Lokal utbedring må påregnes.



Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbør fra tilstøtende rom (soverom). Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Type sluk

Plast

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

Nei

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Det er benyttet uegnede materialer (trepanel) i våtsonen som ikke vil tåle belastningen av fritt vann.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Viktig å merke seg at membraner har en naturlig aldringsprosess og levetid. Dette kan også variere ut fra type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelse.

Ingen symptomer på skader ble registrert på befaringsdagen.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert baderomsinnredning, heldekkende servantplate med 1-greps blandebatteri, dusjnisse med slagdør i glass, veggmontert termostadbatteri og dusjgarnityr. Gulvstående toalett og badekar.

Silikonfuge i overgang baderomsinnredning og vegg anbefales etablert.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sistene til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-0

Sanitær vurderes å fungere som tiltenkt.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Avtrekk funksjonstestet med tilfredsstillende avtrekksfunksjon.

Rommet mangler tilluft og funksjonaliteten blir pga dette redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom (soverom). Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.	

6.23 Øvrig: Innvendige overflater

Beskrivelse	
EKSEMPLER PÅ OVERFLATER Gulv: Overflater bestående av fliser og tregulv. Vegg: Overflater bestående av trepanel. Tak: Overflater bestående av trepanel.	
Oppsummering av øvrig	TG-0
Ingen vesentlige avvik eller skader ble registrert. Boligen er besiktet møblert, alle flater var ikke tilgjengelige. Anbefaler ytterligere undersøkelser.	

6.24 Øvrig: Bod med utvendig adkomst

Beskrivelse
Overflater med fliser, vegger og tak med trepanel. Oppvarming med panelovn. Vanninntak, fordelerskap og hovedstoppekran. Innfelt sikringsskap. Sluk i gulv. Pga mye løsøre og gjenstander var ikke alle flater tilgjengelige. anbefaler ytterligere undersøkelser.

6.25 Øvrig: Radon



Ved kartsider fra NGU er det angitt at eiendommen ligger i område med moderat til lav radonaktivitet.

Beskrivelse

Ved kartsider fra NGU er det angitt at eiendommen ligger i område med moderat til lav radonaktivitet. Fritidsboligens byggeår tilsier at den skal være oppført med radonsperre mot grunnen.

Oppsummering av øvrig

TG-0

Det anbefales at fritidsboligen måles for radonstråling, for å kontrollere at det ikke forekommer radonkonsentrasjoner over øvre grenseverdi på 200 Bq/m³.

6.26 Øvrig: Anneks



Viser frittstående aneks.

Beskrivelse

Frittstående aneks oppført på støpt plate på mark. Vegger oppført i bindingsverk, isolert med mineralull og utvendig kledd med stående villmarkspanel. Saltak takkonstruksjon tekket med torv. Overbygget inngangsparti. Takkonstruksjon understøttet med tresøyler. Gulv innvendig med flis og laminat. Vegger innvendig med mdf plater. Tak innvendig med mdf panel. Trekkerør ført fra inntakskap og til aneks.



Viser gjenstående arbeid.



Viser gjenstående arbeid i annek.

6.27 Krypjkjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.31 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Elverum	
Oppdragsnr.	
1211240480	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Espen Øverbø	Barbro Ingebretsen Øverbø
Gateadresse	
Elghøgda 15	
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	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	7
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Fremtind forsikring
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1211240480

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
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1211240480

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

Beskrivelse

Tilstandsrapport desember 2024 av Syverud takst AS

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: 1211240480

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader 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: 1211240480

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Espen Øverbø	c93d9626fd04b1d785bd1e0 eba57aca3ced926ec	28.12.2024 10:31:44 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Barbro Ingebretsen Øverbø	d34e083fe31fc0750d1605fa 542202b9606e4051	28.12.2024 10:33:29 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1211240480

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer>

Nabolagsprofil

Elghøgda 15

Høyde over havet

615 m



Offentlig transport

Osdalskrysset Linje 839, 850	14 min 10.4 km
Sandvik Linje 839, 850	14 min 11.3 km

Avstand til byer

Elverum	1 t 12 min
Hamar	1 t 33 min
Oslo	2 t 48 min

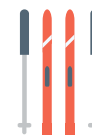
Ladepunkt for el-bil

Joker Osen	15 min
------------	--------

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 80 m



Alpin

- Furutangen skisenter
- Kjøretid: 4 min
- Skitrek i anlegget: 2



Aktiviteter

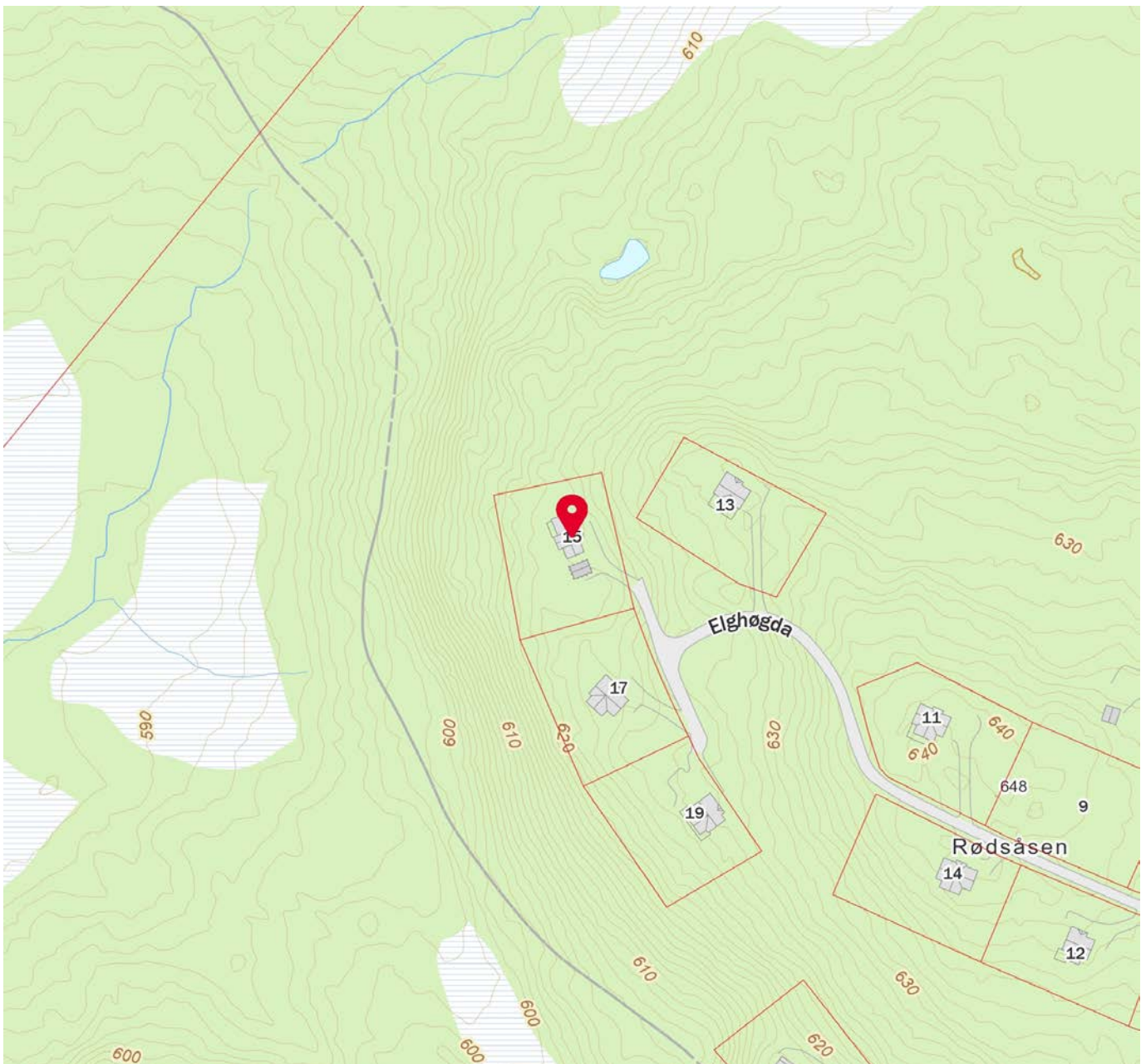
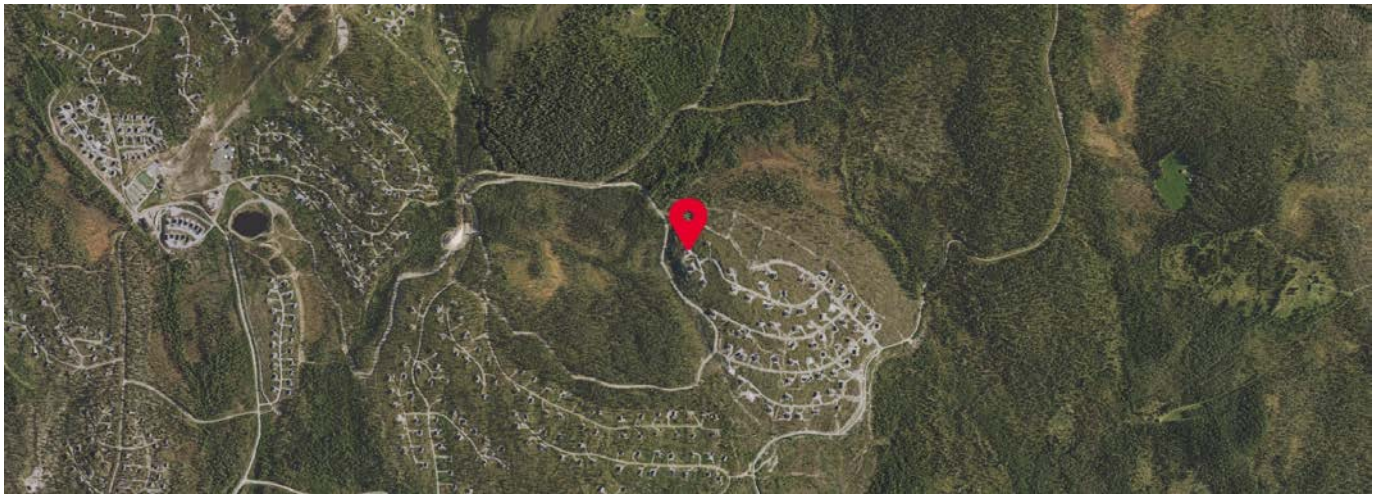
Hinderløype (Mattisstua)	5 min
Ballbinge (Mattisstua)	5 min
Skøytebane (vinter, Mattisstua)	5 min
Minigolf (Mattisstua)	5 min
Frisbeegolf (Mattisstua)	5 min
Osen Jegerforening skytebane	12 min
Playa del Osen	17 min

Sport

Osen barne og ungdomsskole Ballspill	15 min 10.9 km
Osen ballbane Fotball	16 min 10.9 km

Dagligvare

Joker Osen	15 min
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	10.9 km
Nærbutikken Slettås Handelslag	25 min





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgjennomføring 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

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

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.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikrings-selskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Elghøgda 15
2460 OSEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Inger Anne Stene

Telefon: 924 08 140
E-post: inger.anne.stene@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