



aktiv.

Elghøgda 15, 2460 OSEN

**NY PRIS! Lekker og lun
kvalitetshytte (2022) m/helhetlig
preg. 4 sov. Unik beliggenhet og
utsikt. Anneks. Nært skiløyper**



Eiendomsmegler/Partner

Marius Norum

Mobil 465 04 951

E-post marius.norum@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Elverum

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 890 000,-
Omkostn.: Kr 128 490,-
Total ink omk.: Kr 4 018 490,-
Selger: Barbro Ingebretsen Øverbø
Espen Øverbø

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 2022
BRA-i/BRA Total 104/125 kvm
Tomtstr.: 2502.9 m²
Soverom: 4
Antall rom: 5
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 turområder 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	43
Egenerklæring	70
Energiattest	75
Nabolagsprofil	81
Budskjema	88

Om eiendommen

Om boligen

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 soverom.

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 3 m² Utvendig bod

Frittliggende anneks

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

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).

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2502.9 m²

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. Gangavstand til Mattisstua, alpinbakken, minigolfområde, lekeplass og ballbinge via lysløype. 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 diskolf 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.

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

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

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.

Hytta har wifi styring på to panelovner. Disse kan ha styring via app fra Glamox.

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

Energikarakter

C

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 890 000

Kommunale avgifter

Kr 5 267

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr 5 267,- for 2024. I disse inngår eiendomsskatt. Hytterrenovasjon 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

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Tjenestene som er obligatoriske for alle hytteeiere på Furutangen, er veivedlikehold og brøyting fram til tomtengrense 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 tomte 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 hytteiere på kr 600,- pr år (150,- pr termin) som går uavkortet til driften av hytteiernes 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.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum

30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 890 000 (Prisantydning)

Omkostninger

30 000 (Aksjer Furutangen)

97 250 (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))

128 490 (Omkostninger totalt)

144 390 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

147 190 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 018 490 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 034 390 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 037 190 (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 128 490

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.

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.

Ansvarlig megler

Marius Norum

Eiendomsmegler/Partner

marius.norum@aktiv.no

Tlf: 465 04 951

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Elverum AS, organisasjonsnummer 913682122

Storgata 15, 2408 Elverum

Salgsoppgavedato

15.08.2025



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 kvalitetshytta 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.



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



Med dels åpen løsning inn mot kjøkkenrom får du også 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.



Rett innefor inngangsdøren ligger toalettrommet med 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.



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



I dag er stuen 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.



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



Fra stuen er det utgang til den dels overbygget terrasse.



Peisens plassering gjør at du kan nyte kosen fra flammene både ved spisestue og sofagruppe.



Merk deg den behagelige fremtoningen hytta har hvor alle vegger er beiset i en delikat og behagelig farge som gir rolig og godt preg.



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.



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.



Her kan du nyte utsikten mens du inntar frokosten ved kjøkkenøya.



Sollyset slippes fint inn i hytta - her i kjøkkenrommet.



De integrerte hvitevarene på kjøkkenet består av kjøl-/fryseskap, kombiovn, stekeovn, oppvaskmaskin og koketopp med ventilator. Disse medfølger i salget.



Fra gang og stuedel er det en soveromsgang med adkomst til to soverom og et romslig bad.



Her er det godt å nyte en varm kopp kaffe i sengen mens man nyter utsikten.



Kjøkkenrommet har god størrelse og er et godt arbeidskjøkken.



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



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



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



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.



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.



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





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.



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.





Tomten har en meget god beliggenhet nær langrennsløyper og turområder.



Beleiggenheten øverst og innerst i veien gir en helt unik plassering i hyttefeltet som bør oppleves. Eiendommen er bebygget med hytte og et frittstående anneks som er isolert men ikke ferdigstilt.

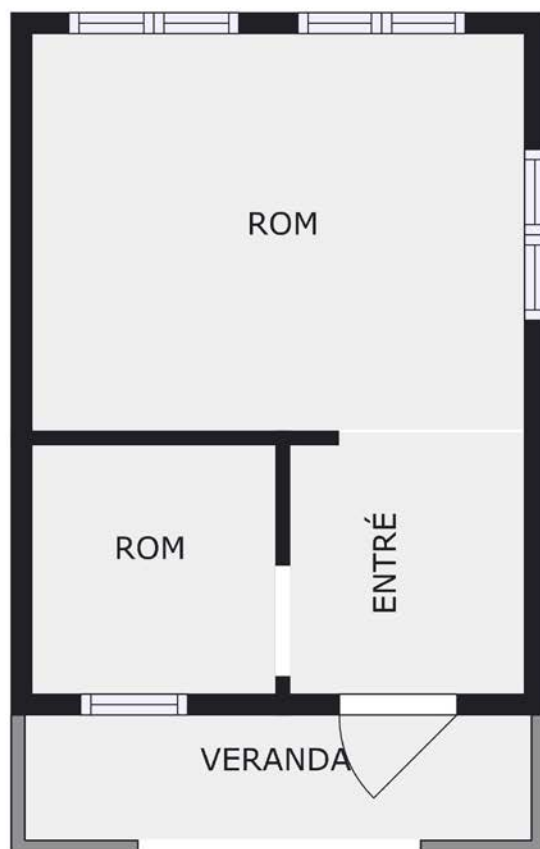


Det er installert elbil-lader på husveggen.



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.



Plantegningen er en ikke målbare illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Vedlegg

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 blande batteri. 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
Akkkomst 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	
TG-0	
Ingen vesentlige avvik eller skader ble registrert.	
Boligen er besiktiget møblert så gulv er ikke fullstendig kontrollert i forhold til planhet og helningsavvik.	

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.

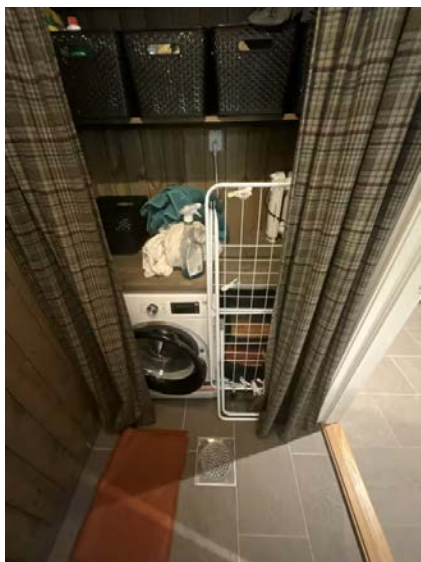
Innredning med heldekkende servant med 1-greps blandebatteri. Gulvstående toalett. Opplegg for vaskemaskin.

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.

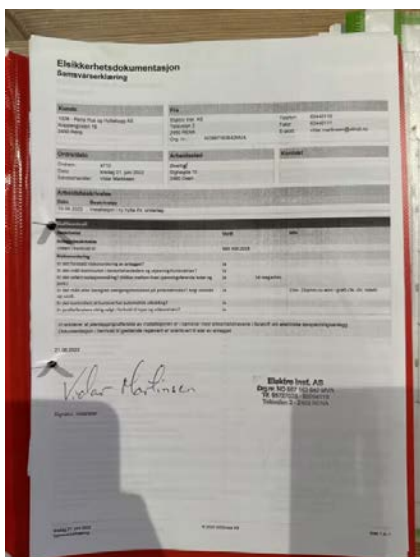
Vannrør er skjulte og ikke mulig å kontrollere for isolasjon.

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

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovrkssomhet, 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 elektrovrkssomhet.





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	TG-0
Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.	

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 sisterner 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 anneks.

Beskrivelse

Frittstående anneks 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.



Viser gjenstående arbeid.



Viser gjenstående arbeid i annek.

6.27 Krypkjeller

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 nedstigende 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

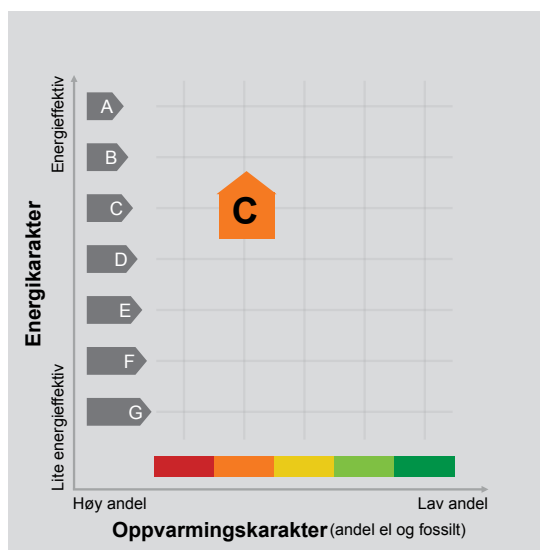
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Barbro Ingebretsen Øverbø	d34e083fe31fc0750d1605fa 542202b9606e4051	28.12.2024 10:33:29 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

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>

ENERGIATTEST

Adresse	Elghøgda 15
Postnummer	2460
Sted	OSEN
Kommunenavn	Åmot
Gårdsnummer	58
Bruksnummer	396
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300949052
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-63033
Dato	28.12.2024



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

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

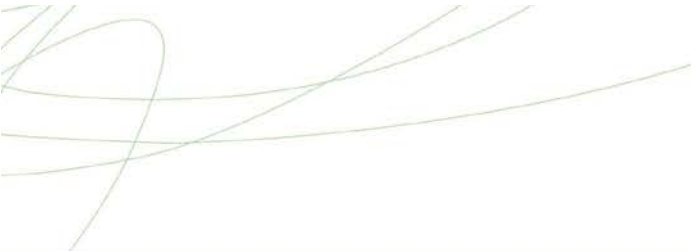
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Tiltak utendørs

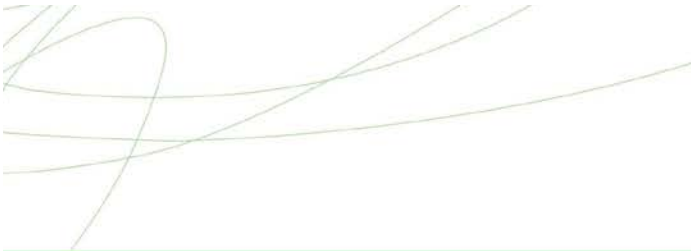
- Redusér innetemperaturen

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

- Luft kort og effektivt

- Montere urbryter på motorvarmer

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Fritidsbolig
Byggeår 2022
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 107
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Periodisk avtrekk



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 15: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

Nabolagsprofil

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

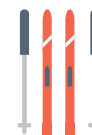
Ladepunkt for el-bil

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

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 80 m



Alpin

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



Aktiviteter

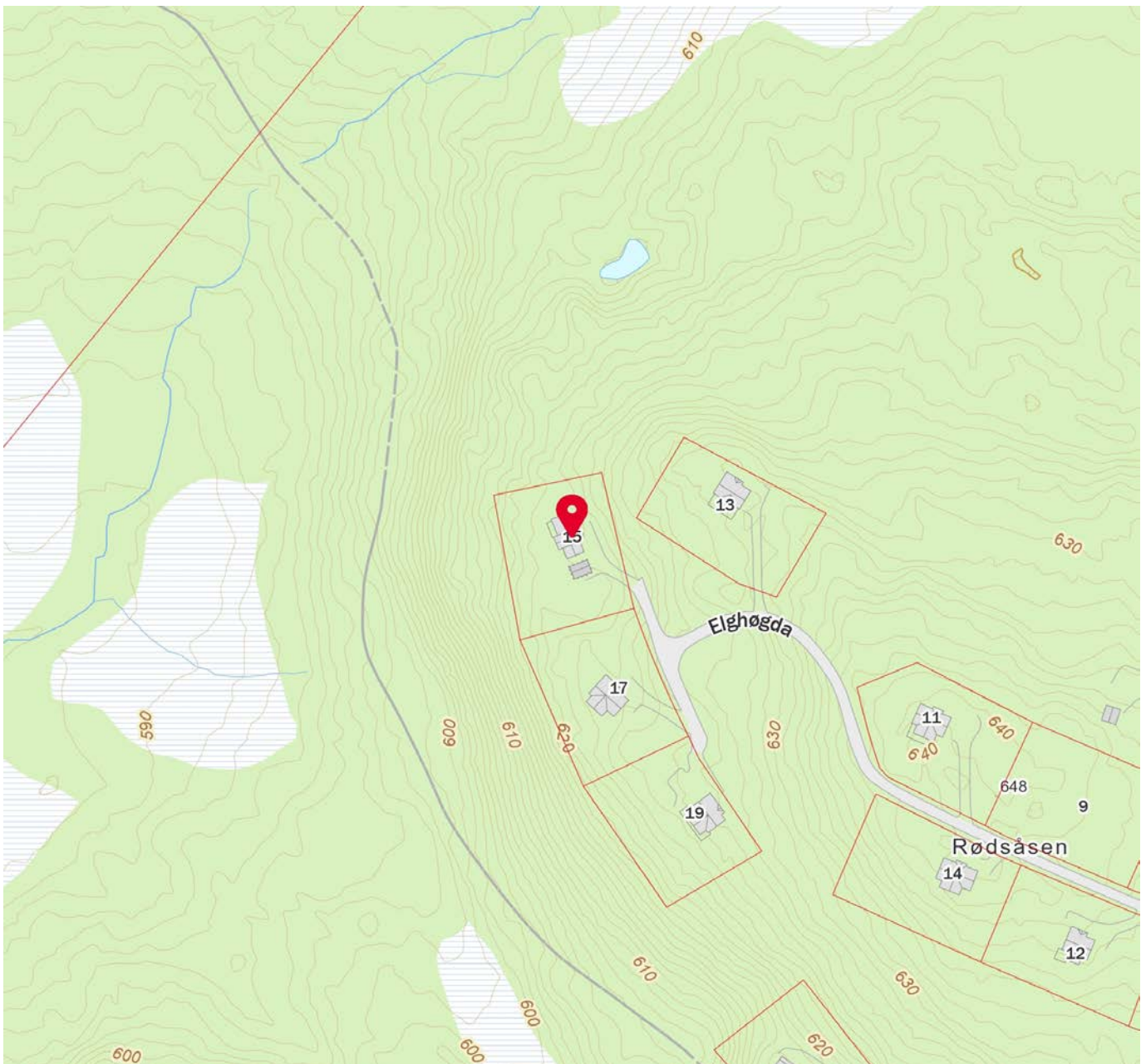
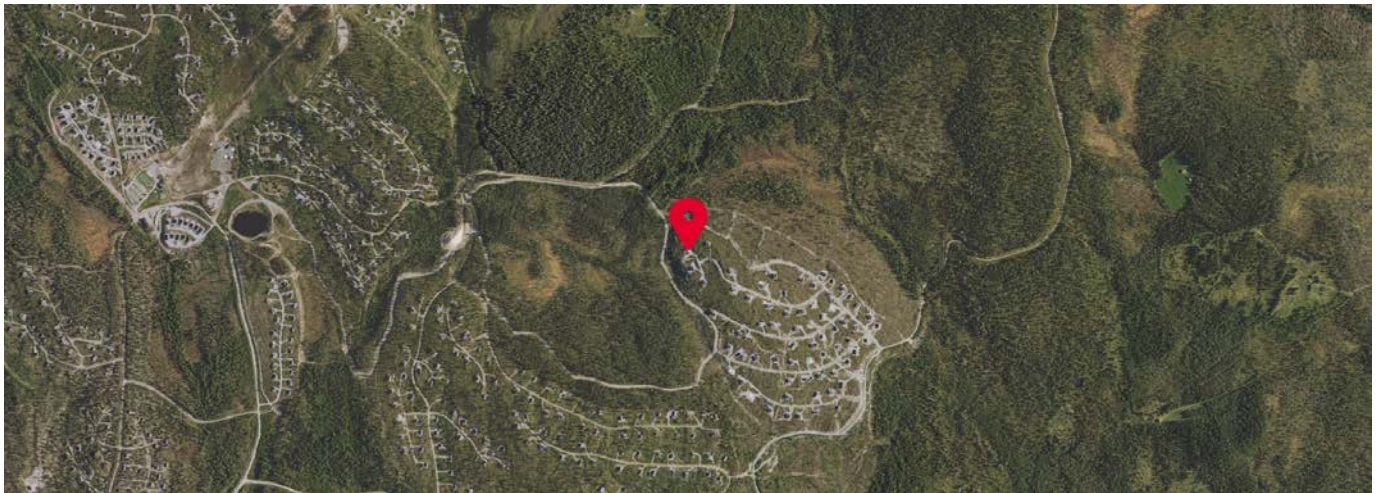
Hinderløype (Mattisstua)	5 min
Ballbinge (Mattisstua)	5 min
Skøytebane (vinter, Mattisstua)	5 min
Minigolf (Mattisstua)	5 min
Frisbeegolf (Mattisstua)	5 min
Osen Jegerforening skytebane	12 min
Playa del Osen	17 min

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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Elghøgda 15
2460 OSEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marius Norum

Telefon: 465 04 951
E-post: marius.norum@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre