

aktiv.



Øvre Vedflata 1, 2460 OSEN

**Innbydende fritidsbolig fra 2021!
Ski rett ut i løypa, gangavstand til
alpint! Hems, 2 bad, elbillader og
stor, solrik terrasse.**



Eiendomsmegler/Partner

Marius Norum

Mobil 465 04 951

E-post marius.norum@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Elverum

Storgata 10, 2408 ELVERUM. TLF. 62 43 14 20

Nøkkelinformasjon

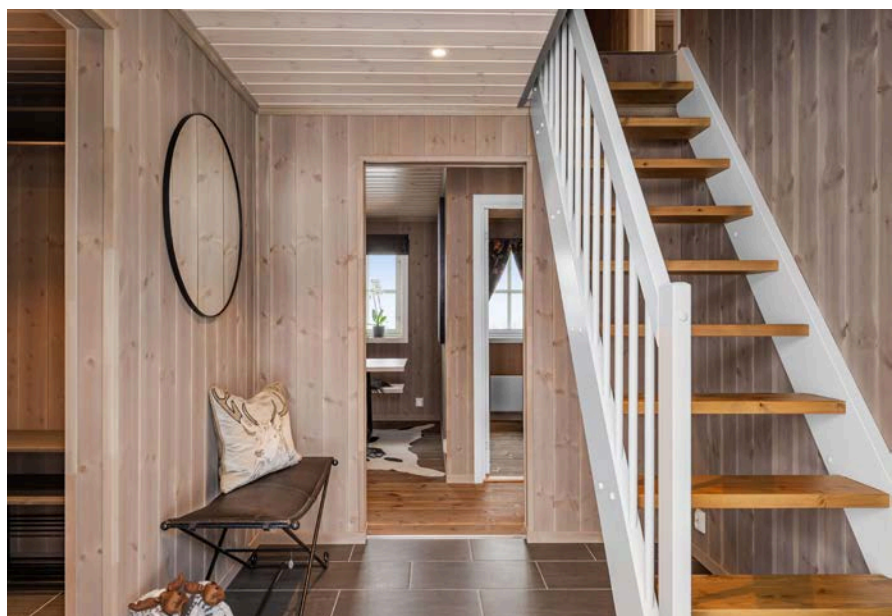
Prisant.: Kr 3 890 000,-
Omkostn.: Kr 128 640,-
Total ink omk.: Kr 4 018 640,-
Selger: Sigurd Duenger
Stine Svenkerud Duenger

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 2021
BRA-i/BRA Total 89/93 kvm
Tomtstr.: 945.8 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 36, bnr. 914
Oppdragsnr.: 1211260051

Din nye fritidsbolig?

Velkommen til denne moderne fritidsboligen på Øvre Vedflata i Osen, perfekt for deg som søker naturskjønn beliggenhet med nærhet til vintersport og friluftaktiviteter. Området byr på gangavstand til flotte langrennsløyper og man kan gå rett fra hytta til alpinbakken, samt kort avstand til dagligvarehandel og offentlig transport. Her kan du nyte rolige omgivelser med gode solforhold og en aktiv livsstil.

Fritidsboligen fra 2021 har en gjennomgående god standard med moderne kjøkken og to bad. Planløsningen inkluderer entré, stue/kjøkken, tre soverom og bad. Loft innredet som loftstue og 2 rom som er innredet som soverom (ikke godkjent for varig opphold). Uteplassen består av en terrasse på 40 m² mot sør og vest, ideell for solrike dager. Boligen har også en bod med utvendig adkomst.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	31
Egenerklæring	57
Energiattest	63
Nabolagsprofil	70
Budskjema	77

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 89 kvm

BRA - e: 4 kvm

BRA totalt: 93 kvm

TBA: 40 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 89 kvm Entre/gang, 2 bad, stue/kjøkken og 3 soverom.

BRA-e: 4 kvm Bod med utvendig adkomst.

2. etasje

Hems uten målbart areal grunnet for lave himlingshøyder. Består av rom innredet som loftstue og 2 rom innredet som soverom. Gulvareal på 38 kvm totalt.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

40 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealmålingen er utført med laser. Arealmåling er utført iht. NS3940:2023. Arealmåling av etasjene er utført uten fratrekk av areal som opptas av trapp.

Areal som opptas av vegg mellom BRA-i og BRA-e er lagt til BRA-e. Areal av vegg er skjønnsmessig beregnet, mindre avvik kan forekomme.

Hems har ikke målbart bruksareal grunnet himlingshøyde under 1900 mm. Hems har et gulvareal på 38 kvm.

Terrassen ved inngangspartiet er ikke tatt med i arealtabellen, da denne terrassen ikke ble oppmålt på befaringsdagen.

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

GUA (gulvareal) - Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA oppgis som en sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav himlingshøyde).

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

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

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 945,80 kvm. Pent opparbeidet tomt med plen og gruset innkjøring/oppstillingsplass. Deler av tomten er innhegnet med skigard.

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

Beliggenhet

Øvre Vedflata 1 ligger i et naturskjønt område med mange muligheter for friluftsliv og aktiviteter. For de som er glad i vintersport, er det kort vei til både langrennsløyper og alpinbakker. Nærmeste langrennsløype er kun 125 meter unna, og innenfor en radius på 15 km finner du hele 161 km med preparerte løyper. Furutangen skisenter ligger bare 200 meter fra eiendommen og tilbyr to skitrekk.

Området har også flere aktiviteter for hele familien. Mattisstua, som ligger 5 minutters avstand, tilbyr frisbeegolf, minigolf, skøytebane om vinteren, ballbinge og hinderløype.

Når det gjelder dagligvarehandel, er Joker Osen tilgjengelig innen 16 minutters kjøring, og tilbyr også ladepunkt for el-bil. PostNord med søndagsåpent ligger 9,7 km unna, mens Nærbutikken Slettås Handelslag er 26 minutter unna.

Offentlig transport er lett tilgjengelig med bussholdeplasser ved Osdalskrysset og Osen sentrum, begge 16 minutters kjøring fra eiendommen. Her går linje 839 og 850, som gir gode forbindelser til nærliggende områder.

For de som ønsker å utforske bylivet, er Elverum 1 time og 9 minutter unna med bil, Hamar 1 time og 34 minutter, og Oslo kan nås på 2 timer og 39 minutter. Dette gjør Øvre Vedflata til et ideelt sted for de som ønsker å kombinere roen i naturen med enkel tilgang til byens fasiliteter.

Bygningssakkyndig

Byggmester Sondre Lillebo AS;

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fritidsbolig - Byggeår: 2021

Byggegrunn er ikke kjent, ifølge NGU (Norges Geologiske Undersøkelse) består byggegrunn av morenemateriale, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet. Grunnmur av ringmurselementer, og støpt plate mot grunn. Yttervegger av bindingsverk av tre, utvendig kledd med stående og liggende trekledning. Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takshingel. Visuelt yundersøkt fra inne i fritidsboligen og utvendig fra bakkeplan. Takrenner og nedløp av metall.

Vinduer fra 2021. Vinduene har tre-lags glass. Inngangsdør med små glassfelt. Terrassedør med glassfelt. Ytterdør til bod med utvendig adkomst i tett utførelse. Fritidsboligen har terrasse mot sør og vest på ca. 40 kvm. Hjemmelshaver opplyser at det er etablert terrasse ved inngangspartiet. Denne terrassen ble ikke oppmålt på befaringsdagen grunnet snøforholdene.

Fritidsboligen fremstår som i normal stand på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for store bygningsmessige strakstiltak ut over normalt vedlikehold. For øvrig vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 09.03.2026, utført av Sondre Lillebo.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader-TG).

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Vinduer: Vindu på hemsrom mot vest, og vinduer på våtrom har justeringsbehov.
- Utvendig - Dører: Ytterdør har justeringsbehov.
- Våtrom - Bad mot entre - Overflater gulv: Fallforhold i dusjsonen er tilfredsstillende. Oppkant ved innerdør er for lav for at rommet skal kunne vurderes som lekkasjesikret.
- Våtrom - Bad innenfor soverom - Overflater gulv: Fallforhold i dusjsonen er tilfredsstillende. Oppkant ved innerdør er for lav for at rommet skal kunne vurderes

som lekkasjesikret.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig - Nedløp og beslag: Fritidsboligen mangler snøfangere på deler av yttertaket. Fritidsboligen mangler takstige for adkomst til feier.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Fritidsboligen ble kjøpt i 2021.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

Ja.

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eier?

Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: WR maskin

Beskrivelse av arbeidet: La rør langs voll for drenering av gårdsplass.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen? - Deler av boligen.

Beskriv hvilke deler av boligen ble utført på: Drenering av gårdsplass.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Innhold

BRA-i 89 kvm: Entre/gang, 2 bad, stue/kjøkken og 3 soverom.

BRA-e 4 kvm: Bod med utvendig adkomst.

Innbo og løsøre

Lampe over spisebord følger ikke med. Hytta vil ikke bli ytterligere vasket ved overtagelse enn slik den fremstår på visning.

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full

avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

2025 - Etablering av skigard og bygget terrasse ved inngangsparti)

2024 - Montering av varmepumpe

2022 - Utvidelse og drenering av gårdsplass

Parkering

Parkering på oppstillingsplass på egen gårdsplass. Montert elbillader.

Radonmåling

Ifølge det nasjonale aktsomhetskartet for radonstråling, ligger fritidsboligen i et område med moderat radonstråling. Det er ikke opplyst om at det er utført noe radonmåling i fritidsboligen. I henhold til forskriftskrav på oppføringstidspunktet, skal fritidsboligen være utført med radonsperre mot grunn, og være tilrettelagt for trykkreduserende tiltak i grunnen under bygningen, som kan aktiveres. Det ble ikke påvist noe tegn på radonsperre, eller klargjort system for trykkreduserende tiltak, ukjent plassering/løsning.

Diverse

Det er iht. opplysninger fra Elvia AS ikke foretatt noen kontroll på det elektriske anlegget. Historisk sett blir boliger kontrollert hvert 20. år.

Det er iht. opplysninger fra Åmot kommune ikke foretatt feiing eller tilsyn på fritidsboligen.

Alle hytteeiere i dette område er pålagt å kjøpe 3 aksjer a kr 10.000,- pr. aksje - totalt kr. 30.000,- i Furutangen Aktivitetssenter AS. Dette skal innbetales til meglers klientkonto sammen med kjøpesum og omkostninger. I tillegg påløper det et engangs administrasjonsgebyr pålydende kr. 250,- for å dekke kostnader for omregistrering av aksjer ifbm. eierskifte fom. 2018. Kontakt megler for ytterligere informasjon.

Det er i tilstandsrapporten gitt TG3 for manglende snøfangere på yttertaket, som er et krav etter byggeårets forskrifter. Hytta er overlevert fra utbygger som et nybygg slik den fremstår.

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Fremtind leverer boligselgerforsikring, samt tilbyr andre forsikringer
- Help Forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler leverer salgsstøttesystemet, herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Boligen varmes opp med elektrisitet og vedfyring. Det er varmekabler i gulv i entré og på begge bad, samt varmepumpe i stue. Panelovner er installert på vegg i soverom, utvendig bod og stue/kjøkken.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

B

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Omkostninger kjøper

3 890 000 (Prisantydning)

Omkostninger

30 000 (3 stk. aksjer Furutangen Aktivitetssenter AS)

97 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

128 640 (Omkostninger totalt)
145 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
148 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 018 640 (Totalpris inkl. omkostninger)
4 035 540 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 038 340 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

Eiendomsskatt - fritidsboliger: kr 5155,00

Hytte/fritid renovasjon kategori 1: kr 2300,00

Totalt: kr 7455,00

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

Andre utgifter

Alle hytter på Furutangen er tilknyttet privat løsning for vei, vann og avløp. Veiavgift inkluderer adkomst vei, adgangskontroll/bomsystem og vinterbrøyting fram til tomtегrense. De private tjenestene for vei, vann og avløp faktureres hvert kvartal. Vinterbrøyting av egen adkomstvei og biloppstillingsplasser/gårdsplass på tomte kommer i tillegg.

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 2025 for de pliktige tjenestene på Furutangen:

* Serviceavgift kloakk: Kr. 4 719,-

* Vannforsyning: Kr. 4 515,-

- * Årskontingent Furutangen Hyttevelforening: Kr. 1 340,-
- * Vei, bom og vinterbrøyting fram til tomt: Kr. 3 267,- (Panorama Øst, Panorama Nord, Tjennstuåsen og Syd Panorama kr 4.836,-)

Opplysninger er hentet fra www.furutangen.no.

Det vil bli avholdt nytt årsmøte og det kan komme endringer i fremtidige avgifter.

Alle tomteeiere på Furutangen tilbys en brøyteavtale som gjelder løpende fra år til år. Dette gjelder brøyting inne på tomte og koster kr. 2 725,- for sesongen 2024/25 og kr. 2 785,- for sesongen 2025/26. Opplysninger er hentet fra hjemmesiden til Furutangen. Se også informasjon der vedr. avtale om snøbrøyting før adkomst til hytta.

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

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 36, bruksnummer 914 i Åmot kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende tinglyste heftelser vil følge med eiendommen:

- * Bestemmelse om beiterett, tinglyst 22.02.1858, dagboknummer 900080.
- * Utskifting, tinglyst 01.05.1937, dagboknummer 1088.
- * Elektriske kraftlinjer, tinglyst 22.07.1943, dagboknummer 902928.
- * Erklæring/avtale, tinglyst 16.12.1953, dagboknummer 3407. Gjelder bestemmelse om bruksrett og/eller disposisjonsrett vedrørende koier, stalder, veier og velteplasser.
- * Elektriske kraftlinjer, tinglyst 13.02.1957, dagboknummer 990018. Gjelder Osen Kraftselskap AS' ledningsnett.
- * Erklæring/avtale, tinglyst 08.09.1993, dagboknummer 4593. Gjelder bestemmelse om jaktrett, storviltjakt og bestemmelser om forlengelse av lisens.
- * Erklæring/avtale, tinglyst 09.07.2001, dagboknummer 3828. Gjelder at eiendommen skal være fri for odel iht. odelslovens kap 11.
- * Jordskifte, tinglyst 07.11.2007, dagboknummer 905602. Gjelder sak 0400-2007-0007 Gjetvoldstuen skog.
- * Elektriske kraftlinjer, tinglyst 11.01.2008, dagboknummer 28830. Gjelder bestemmelse om trafostasjon/kiosk, anlegg og vedlikehold av ledninger.

* Jordskifte, tinglyst 22.02.2013, dagboknummer 156504. Gjelder jordskiftesak 0400-2002-08AB Bruksordning jakt - Deset Osen Viltlag.

* Erklæring/avtale, tinglyst 01.11.2018, dagboknummer 1004501. Gjelder bestemmelse om veg.

Meglerforetaket har forsøkt å innhente de tre førstnevnte dokumentene, men det har ikke latt seg gjøre. Det er derfor ukjent innhold i disse servituttene. Kjøper og ny eier av eiendommen overtar ansvar og risiko for det nevnte forhold.

Kopi av de øvrige ovennevnte dokumenter kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for nytt bygg fritidsbolig i 2021.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i 1.etasje synes å være i samsvar med dagens bruk. I byggetegninger er rommene i 2. etasje definert som loft (boligens tilleggsdel). Det er ikke kjent med at det er søkt om bruksendring for nevnte areal/rom. Rommene i 2. etasje er derfor ikke godkjent for varig opphold (boligens hoveddel), men er likevel inntatt som primærrom/-areal i tilstandsrapport.

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Fritidsboligen er tilknyttet privat vann- og avløpsanlegg via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for de private stikkledningene.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Fritidsbebyggelse-frittliggende

Følger reguleringsplan Furutangen aktivitetsområde (plan-ID 20190300). Dette er en detaljregulering hvor eiendommen er avsatt til fritidsbebyggelse-frittliggende innenfor feltene FF22 og FF25, samt et delareal til kjøreveg.. 17.06.2020

Følger Kommuneplanens arealdel Kommuneplan 2016 - 2030, ikrafttredelse 11.04.2018. Et delareal på 946 kvm er i kommuneplanen avsatt til LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende.

Eiendommen berøres av hensynssone H320 med faresone for flomfare. I tillegg er det identifisert flomveier som skal hensyntas på byggeplannivå.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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 ifra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og man må gå ut fra at det kan avdekkes enkelte forhold etter overtagelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2.pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtagelse etter nærmere avtale med selger. Det vil ikke bli ytterligere utvask av eiendommen før overtagelse.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke "Gi bud"-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter kl. 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 til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke "Gi bud"-knappen. Ved elektronisk budgivning,

samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Betalingsbetingelser

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

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtagelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Det er avtalt en provisjon på 2% av salgssum, minimum kr. 49 000,- ved gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr. 15 900,-), oppgjørshonorar (kr. 6 250,-), visninger/overtagelse (kr. 2 500,- per stykk), markedspakke (kr. 25 500,-), søk eiendomsregister og elektronisk signering (kr. 2 190,-) samt innhenting av opplysninger (kr. 16 900,-). Alle beløp er inklusive mva.

Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Elverum AS, organisasjonsnummer 913682122
Storgata 10, 2408 Elverum

Salgsoppgavedato

12.03.2026



Vel inne i hytta møtes man av en romslig gang med flislagt gulv og trepanel på vegger. Det er varmekabler i gulvet for en lun og varm følelse.



Hytta har en koselig og varm atmosfære, med en stue som har god plass til sofagruppe og salongbord. Oppvarming med vedfyring og varmepumpe.



Stuen ligger i en åpen løsning med kjøkkenet, og har store vinduer som slipper inn mye naturlig lys.



Det er utgang fra stuen til en solrik terrasse på 40 kvm.



Terrassen har god plass til hagemøblement og det er i tillegg en ovn med fyringsmuligheter plasser her.



Fra terrassen går man videre ut på plenen, med muligheter for bålpanne-grilling og koselige stunder med familie og venner.



Pent og stilrent kjøkken fra 2021 med svarte fronter.



Kjøkkenet har integrerte hvitevarer som stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap/frys.



Det er også en praktisk kjøkkenøy på kjøkkenet, med glassdører og ekstra lagringsplass.



I tilknytning til stue og kjøkken er det også plass til et stort spisebord.



Hytta har til sammen 3 soverom. Hovedsoverommet har god plass til stor dobbeltseng med tilhørende nattbord.



Hovedsoverommet har tilgang til eget. flislagt bad med varmekabler i gulvet.



Hovedsoverommets badrom er smakfullt innredet med dusjhjørne med glassvegger, servant på innredning og toalett.



Hyttas hovedbad med adkomst fra gangen er innredet med servant på innredning, toalett, dusjhjørne med glassvegger og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel. Det er også her varmekabler i gulvet.



Soverom 2 er innredet med familiekøye.



Soverom 3 er innredet med dobbeltseng, noe som gjør at det er til sammen 7 sengeplasser i hytta.



Hems som i dag er innredet med loftstue og 2 soverom. Det gjøres oppmerksom på at hemsene ikke er godkjent for varig opphold.



Hemsrom som i dag er innredet som soverom/kontor. Det gjøres oppmerksom på at rommet ikke er godkjent for varig opphold.



Hemsrom innredet som soverom. Det gjøres oppmerksom på at rommet ikke er godkjent for varig opphold.



Koselig uteområde ved hytteveggen.



Eiendommen er dels inngjerdet med skigard, som ble satt opp i 2025. Det er også montert screens på stuevindue og verandadør på utbygget.



Eiendommen ligger i flotte omgivelser på Furutangen, kun 200 meter fra alpinanlegget.



Området i og rundt Furutangen byr på aktive opplevelser året rundt, som langrenn, alpint, discgolf, fotturer, sykling og mye mer.



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 målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Øvre Vedflata 1, 2460 OSEN

 ÅMOT kommune

 gnr. 36, bnr. 914

Sum areal alle bygg: BRA: 93 m² BRA-i: 89 m²



Befaringsdato: 02.03.2026

Rapportdato: 09.03.2026

Oppdragsnr.: 14134-1025

Referansenummer: NB6625

Autorisert foretak: BYGGMESTER SONDRE LILLEBO AS



Byggmester
Søndre Lillebo AS

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

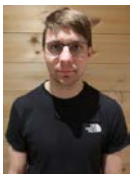
Byggmester Sondre Lillebo AS

Byggmester Sondre Lillebo AS blir drevet av Sondre Lillebo, som har bred erfaring fra byggebransjen fra tilbake til 2006.

Sondre Lillebo er sertifisert bygningssakkyndig og byggmester, som tilbyr tjenester innen taksering, tilstandsvurdering og verdivurdering av bolig og fritidsbolig.

Byggmester Sondre Lillebo AS er registrert som godkjent mesterbedrift i mesterregisteret.

Bedriftens mål er å kunne levere tjenester av høy kvalitet.



Rapportansvarlig

Sondre Lillebo

Sondre Lillebo

Uavhengig Takstingeniør

sondre@bmsl.no

928 26 392



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: 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.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE 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.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Om byggemetoden:

Fritidsboligen er oppført på ringmur av ringmurselementer og støpt plate mot grunn.

Yttervegger av bindingsverk av tre, utvendig kledd med stående- og liggende trekledning.

Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takshingel.

Fritidsboligen fremstår som i normal stand på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for store bygningsmessige strakstiltak ut over normalt vedlikehold. For øvrig vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Fritidsbolig - Byggeår: 2021

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking av takshingel.

Takrenner og nedløp av metall.

Yttervegger av bindingsverk, utvendig kledd med stående- og liggende ytterkledning.

Saltak av trekonstruksjoner. Visuelt undersøkt fra inne i fritidsboligen og utvendig fra bakkeplan.

Fritidsboligen har vinduer fra 2021. Vinduene har tre-lags glass. Inngangsdør med små glassfelt. Terrassedør med glassfelt. Ytterdør til bod med utvendig adkomst i tett utførelse.

Fritidsboligen har terrasse mot sør og vest på ca. 40 m². Hjemmelshaver opplyser at det er etablert en terrasse ved inngangspartiet. Denne terrassen ble ikke oppmålt på befaringsdagen grunnet snøforholdene.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det tregulv og fliser. Veggene har trepanel og fliser. Innvendige tak har trepanel.

Innerdører med formpressede dørblad.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad mot entré

Veggene har fliser. Taket har panel.

Gulvet er flislagt med nedsenket dusjsone.

Badet inneholder:

- Dusjvegger i glass.
- Veggmontert toalett.
- Veggmontert innredning med heldekkende servant.
- Opplegg for vaskemaskin.
- Avtrekksvifte i yttervegg

Bad innenfor soverom

Veggene har fliser. Taket har panel.

Gulvet er flislagt med nedsenket dusjsone.

Badet inneholder:

- Dusjvegg i glass.
- Veggmontert toalett.

- Veggmontert innredning med heldekkende servant.

- Avtrekksvifte i yttervegg

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Oppvaskkum i metall med ett-greps blandebatteri og avløpsrør i plast.

Integrerte hvitevarer som platetopp, komfyr, oppvaskmaskin og kjøle/- fryseskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør i hovedsak av rør-i-rør system med fordelerskap plassert på bad mot entré.

Stoppekran er plassert i bod med utvendig adkomst.

Enkelte kobberrør i bod med utvendig adkomst.

Avløpsrør av plast.

Fritidsboligen ventileres via mekanisk avtrekk på kjøkken og bad. Tilluft via ventiler i vinduer i oppholdsrom.

Varmtvannsbereder på ca. 194 liter plassert i bod med utvendig adkomst.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i entré. Ledningsnett i hovedsak av skjul anlegg.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er ikke kjent, ifølge NGU (Norges Geologiske Undersøkelse) består byggegrunn av morenemateriale, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet. Grunnmur av ringmurselementer, og støpt plate mot grunn.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

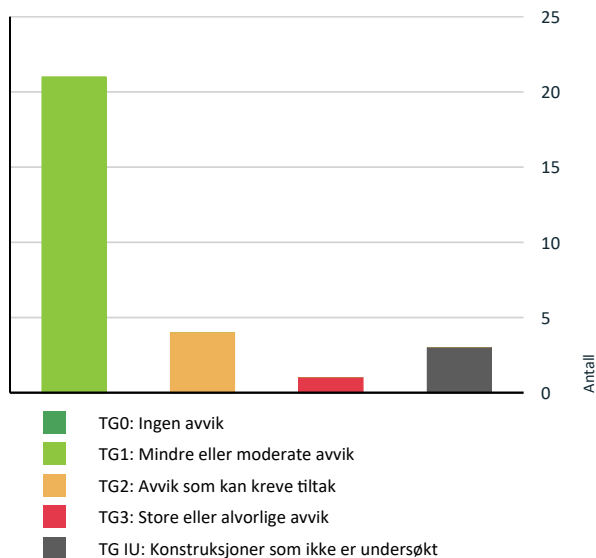
Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det er fremlagt tegninger fra megler. Planløsningen/ bruken stemmer overens med dagens planløsning.

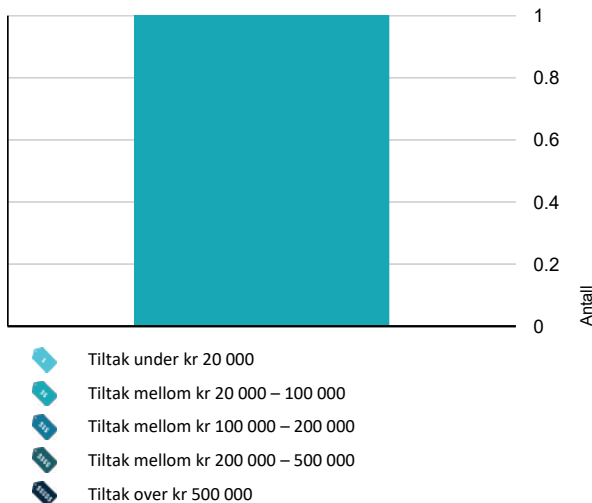
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Fritidsboligen ble kontrollert i dagslys. Møbler og inventar ble ikke flyttet på under befaringen. Tilstandsrapporten er utarbeidet for å avdekke eventuelle avvik og mangler ved fritidsboligen. Oppdragsgiver/ eier deltok under befaringen og hadde mulighet for å informere om svakheter som bør undersøkes grundigere. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle eiendommen.

Utvendig vann- og avløpsanlegg:

Utvendige vann- og avløpsanlegg er ikke kontrollert da bygningssakkyndig ikke har tilstrekkelig kompetanse til å vurdere slike anlegg. Avvik og skader på utvendige vann- og avløpsanlegg kan resultere i kostbare reparasjoner. Det anbefales at anlegget kontrolleres av fagkyndig.

Sintef byggforsk:

I rapporten blir det henvist til Sintef byggforsk sine anbefalinger. Sintef byggforsk er et internasjonalt ledende forskningsinstitutt for bærekraftig utvikling av bygg og infrastruktur, og gir dokumenterte løsninger og anbefalinger for prosjektering, utførelse og forvaltning av bygninger.

Hullboring:

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) §2-2, skal det bores hull fra tilstøtende rom for våtrom og rom under terreng, og kontrolleres for fukt inne i konstruksjonen. Det gjøres oppmerksom på at fuktkontroll inne i delevegg mot våtsone og i rom under terreng kun gjelder akkurat der hullet er plassert. Det utelater ikke muligheten for fuktskader andre steder i konstruksjonen.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 1. Etasje > Bad mot entré > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad Innenfor soverom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

⚠ Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2021

Kommentar
Byggeår er opplyst av
hjemmelshaver.

Anvendelse

Standard

Bygningen har normal standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Oppvarming:

Lukket vedovn i stue.

Panelovn på vegg på soverom, bod med utvendig adkomst og stue/ kjøkken.

Varmekabler i entré og på bad.

Det er ikke opplyst om at varmekildene ikke fungerer som de skal.

Vedlikehold

Fritidsboligen fremstår som vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2022	Utvidelse og drenering av gårdsplass.
2024	Montering av varmepumpe
2025	Terrasse ved inngangsparti (ikke kontrollert på befaringsdagen)
2025	Etablering av skigard

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking av takshingel og høyde på skorstein er besikttet fra bakkeplan, da yttertaket var tildekket med snø og det ikke er sikkerhetsforsvarlig å gå på tak.

Forventet levetid for takshingel er ca. 25 år.

Merknader:

Yttertaket var tildekket med snø og blir kun vurdert etter alder.

Risiko:

Manglende kontroll av yttertaket øker risikoen for at det kan være avvik som ikke ble påvist på befaringsdagen.

Konsekvens:

Manglende kontroll av yttertak på befaringsdagen, medfører at kjøper ikke får en fullstendig beskrivelse av tilstanden av yttertaket.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales at yttertaket kontrolleres av fagperson når snøforholdene gjør dette mulig.

Tilstandsrapport

1 TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp av metall.
Forventet levetid på takrenner er ca. 30 år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fritidsboligen mangler snøfangere på deler av yttertaket.
Fritidsboligen mangler takstige for adkomst for feier.

Årsak:

Manglende snøfangere på yttertaket samsvarer ikke med kravene på oppføringstidspunktet.
Manglende takstige/ adkomst til skorstein er et avvik fra dagens krav i teknisk forskrift og arbeidsmiljølovens forskrift.

Risiko:

Manglende snøfangere medfører økt risiko for at snø raser ned fra tak, som kan skade personer og påføre takrenner belastningsskader.
Manglende takstige øker risikoen for at brannforebygger ikke kan utføre nødvendig vedlikehold på skorstein.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Manglende snøfangere kan medføre behov for montering av snøfangere.
Brannforebygger kan pålegge eier montering av takstige der de mener det er nødvendig.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales at adkomst til brannforebygger og snøfangere etableres av fagperson.

Kostnadsestimat omfatter etablering av adkomstvei for brannforebygger og snøfangere.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

1 TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger av bindingsverk, utvendig kledd med stående- og liggende ytterkledning.
Anbefalt intervall for maling av fasader er ca. 10 år.
Forventet levetid på ytterkledning av tre er ca. 50 år.

Merknader:

Ytterveggene fremstår som stabile på befaringstidspunktet.
Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da dette er en lukket konstruksjon. For inspeksjon av veggkonstruksjonen kreves det destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Nedre del av ytterkledningen er ikke kontrollert på grunn av snøforholdene. Det anbefales at ytterkledningen kontrolleres av fagkyndig når snøforholdene gjør dette mulig.

1 TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak av trekonstruksjoner. Visuelt undersøkt fra inne i fritidsboligen og utvendig fra bakkeplan.

Merknader;

Konstruksjonen fremstår som stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger eller synlige svekkelser ved konstruksjonen.

1 TG 2 Vinduer

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Fritidsboligen har vinduer fra 2021. Vinduene har tre-lags glass.

Alle åpningsbare vinduer ble funksjonstestet på befaringsdagen.
Forventet levetid for vinduer i tre er ca. 40 år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vindu på hemsrom mot vest, og vinduer på våtrom har justeringsbehov.

Årsak:

Justeringsbehov er forenelig med normal elde og slitasje.

Risiko:

Justeringsbehov øker risikoen for at slitasjeskader skal oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdene innebærer at vinduer må justeres for å fungere tilfredsstillende.

Anbefalt tiltak:

Vinduer bør justeres av fagperson.



Bilde viser hvor vinduet er i konflikt med karm

TG 2 Dører

Beskrivelse

Inngangsdør med små glassfelt.

Terrassedør med glassfelt.

Ytterdør til bod med utvendig adkomst i tett utførelse.

Forventet levetid for ytterdører i tre er ca. 40 år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ytterdør har justeringsbehov.

Årsak:

Justeringsbehov er forenelig med normal elde og slitasje.

Risiko:

Justeringsbehov øker risikoen for at slitasjeskader skal oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

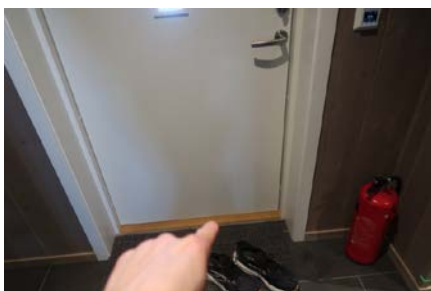
Tilstandsrapport

Konsekvens:

Forholdene innebærer at ytterdøren må justeres for å fungere tilfredsstillende.

Anbefalt tiltak:

Ytterdøren bør justeres av fagperson.



Bilde viser ytterdør med justeringsbehov

TG 10 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Fritidsboligen har terrasse mot sør og vest på ca. 40 m².

Hjemmelshaver opplyser at det er etablert en terrasse ved inngangspartiet. Denne terrassen ble ikke oppmålt på befaringsdagen grunnet snøforholdene.

Merknader:

Siden det ikke er mulig å kontrollere terrassene på grunn av snøforholdene, er det en risiko for at det kan være skader som ikke var synlig på befaringsdagen, og som kan medføre behov for tiltak. Det anbefales ytterligere undersøkelser av fagkyndig når snøen er borte.



Snødekket terrasse



Snødekket terrasse ved inngang (ikke oppmålt)

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det tregulv og fliser. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel. Bod med utvendig adkomst har grovstøpt betong.

Merknader:

Fritidsboligen har for det meste normal bruksslitasje på overflatene. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/ hyller etc. Og noe misfarge/ skjolder hvor bilder, hyller/ møblelement etc. har vært plassert.

På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblelement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

Grovstøpt betong i bod med utvendig adkomst har sprekke-dannelser og ujevnheter. Dette må ansees som normalt, da grovstøpt betong vanligvis ikke er ferdig overflate i et rom.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Fritidsboligen har innvendig trapp mellom 1. etasje og hems.

Merknader:

Hems har ikke målbart areal grunnet himlingshøyde under 1900 mm, og det er dermed ingen formelle krav til utførelse av trappen.

Det er ikke noe håndløper på vegg. Det anbefales at håndløper monteres for å trygge bruken av trappen.



Bilde viser trapp mellom 1. etasje og hems

TG 1 Innvendige dører

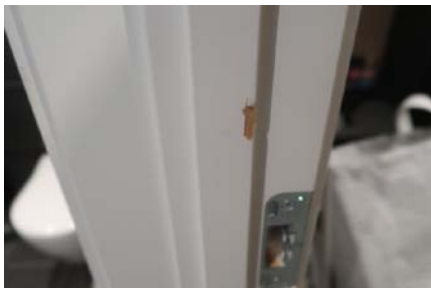
Beskrivelse

Innerdører med formpressede dørblad.

Merknader:

Innerdørene fungerte fint på befaringsdagen. Innerdørene har normal bruksslitasje på overflater. Riper og hakk forekommer.

Innerdør til bad ved entré har en lokal skade i dørkarmen.



Lokal skade i dørkarm til bad mot entré

VÅTROM

1. ETASJE > BAD MOT ENTRÉ

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD MOT ENTRÉ

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har panel.

Merknader:

Overflatene fremstår som hele, og i normal stand på befaringsdagen.

1. ETASJE > BAD MOT ENTRÉ

1 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt med nedsenket dusjsone.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fallforhold i dusjsonen er tilfredsstillende. Oppkant ved innerdør er for lav for at rommet skal kunne vurderes som lekkasjesikret.

Årsak:

Oppkant ved innerdør samsvarer ikke med kravene på oppføringstidspunktet.

Risiko:

Manglende oppkant ved innerdør øker risikoen for at skader kan oppstå ved en eventuell lekkasje fra våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre behov for utbedring av lekkasjesikring av våtrommet.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales at våtrommet lekkasjesikres i samsvar med anbefalinger fra fagperson.



Bilde viser at oppkant ved innerdør er lavere enn kravene på oppføringstidspunktet

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD MOT ENTRÉ

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk og klemring av plast med synlig slukmansjett under klemring.
Forventet levetid for membran under fliser er ca. 20 år.

Merknader:

Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på utførelsen.

Det anbefales at det fremskaffes dokumentasjon på utførelse. Manglende dokumentasjon kan medføre usikkerhet om utførelsen, samt redusere verdien av fritidsboligen.



1. ETASJE > BAD MOT ENTRÉ

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet inneholder:

- Dusjvegger i glass.
- Veggmontert toalett.
- Veggmontert innredning med heldekkende servant.
- Opplegg for vaskemaskin.
- Avtrekksvifte i yttervegg

Merknader:

Innredningen framstår som i normal stand, med normal bruksslitasje.

1. ETASJE > BAD MOT ENTRÉ

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

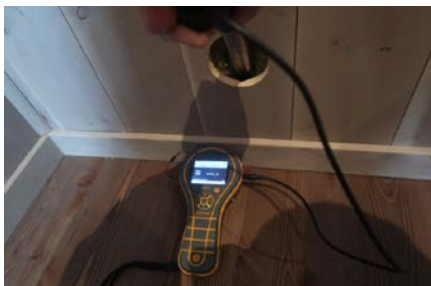
1. ETASJE > BAD MOT ENTRÉ

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble boret hull fra tilstøtende rom, og kontrollert med fuktmåler inne i konstruksjonen, uten påviste forhøyede verdier.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD INNENFOR SOVEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



1. ETASJE > BAD INNENFOR SOVEROM

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har panel.

Merknader:

Overflatene fremstår som hele, og i normal stand på befaringsdagen.

1. ETASJE > BAD INNENFOR SOVEROM

1 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt med nedsenket dusjsone.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fallforhold i dusjsonen er tilfredsstillende. Oppkant ved innerdør er for lav for at rommet skal kunne vurderes som lekkasjesikret.

Årsak:

Oppkant ved innerdør samsvarer ikke med kravene på oppføringstidspunktet.

Risiko:

Manglende oppkant ved innerdør øker risikoen for at skader kan oppstå ved en eventuell lekkasje fra utstyr på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens:

Forholdet kan medføre behov for utbedring av lekkasjesikring av våtrommet.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales at våtrommet lekkasjesikres i samsvar med anbefalinger fra fagperson.



Bilde viser at oppkant ved innerdør er lavere enn kravene på oppføringstidspunktet

1. ETASJE > BAD INNENFOR SOVEROM

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk og klemring av plast med synlig slukmansjett under klemring.
Forventet levetid for membran under fliser er ca. 20 år.

Merknader:

Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på utførelsen.

Det anbefales at det fremskaffes dokumentasjon på utførelse. Manglende dokumentasjon kan medføre usikkerhet om utførelsen, samt redusere verdien av fritidsboligen.



1. ETASJE > BAD INNENFOR SOVEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet inneholder:

- Dusjvegg i glass.
- Veggmontert toalett.
- Veggmontert innredning med heldekkende servant.
- Avtrekksvifte i yttervegg

Merknader:

Innredningen framstår som i normal stand, med normal bruksslitasje.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD INNENFOR SOVEROM

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > BAD INNENFOR SOVEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Dusjonen ligger mot yttervegg og mot soverom med plassbygget innredning, og det er dermed ikke mulig å bore og kontrollere for fukt inne i konstruksjonen.

Merknader:

Manglende hulltaking øker risikoen for mulige fuktskader inne i konstruksjonen. Det anbefales at innredningen demonteres og hulltaking utføres.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/ KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat.

Oppvaskkum i metall med ett-greps blandebatteri og avløpsrør i plast.

Integrerte hvitevarer som platetopp, komfyr, oppvaskmaskin og kjøle/- fryseskap.

Merknader:

Innredningen fremstår som i normalt god stand.

Det ble ikke påvist fukt fremfor oppvaskmaskin eller kjøleskap.

Komfyrvakt er ikke ferdig montert. Det anbefales at denne monteres av fagkyndig.

Kjøkkenet er utstyrt med lekkasjefølger for oppvaskmaskin. Lekkasjefølgeren bør kontrolleres jevnlig for å forsikre seg om at denne fungerer tilfredsstillende.

Manglende funksjon for lekkasjefølger øker risikoen for at skader oppstår ved en eventuell lekkasje.

1. ETASJE > STUE/ KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør i hovedsak av rør-i-rør system med fordelerskap plassert på bad mot entré. Enkelte kobberrør i bod med utvendig adkomst.

Stoppekran er plassert i bod med utvendig adkomst.

Lekkasjesikring:

Avrenning fra rør-i-rør systemet blir ført til bad mot entré. Oppkant ved innerdør på bad er vurdert tidligere i rapporten som ikke tilfredsstillende, og en eventuell lekkasje fra rør-i-rør systemet vil ikke nødvendigvis bli ledet til sluk. Årsak, risiko, konsekvens og tiltak for lekkasjesikring, er vurdert under punkt for bad.

Tilstandsrapport

1 TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

Merknader:

Fritidsboligen har ikke noe etablert stakeluke til avløp. Stakemulighet via sluk og andre avløpsrør.

Lufting av avløp er ikke ført over tak, men luftes via vakuumventil i bod med utvendig adkomst. Ikke tilfredsstillende lufting av avløp kan resultere i dårlig avrenning og lukt fra anlegget. Det er ikke opplyst om slike problemer med anlegget.

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Fritidsboligen ventileres via mekanisk avtrekk på kjøkken og bad. Tilluft via ventiler i vinduer i oppholdsrom.

1 TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca. 194 liter plassert i bod med utvendig adkomst.
Forventet levetid for varmtvannsbereder er ca. 20 år.

Merknader:

Varmtvannsberederen er lekkasjesikret med en lekkasjeføler. Lekkasjeføleren bør kontrolleres jevnlig for å forsikre seg om at denne fungerer tilfredsstillende. Manglende funksjon for lekkasjeføler øker risikoen for at skader oppstår ved en eventuell lekkasje.

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i entré.
Ledningsnett i hovedsak av skjult anlegg.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2021

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det er fremlagt samsvarserklæring for installasjon av fritidsboligen, datert den 27.10.2021.

Tilstandsrapport

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

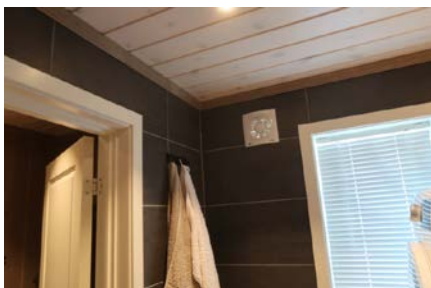
Nei

Generell kommentar

På befaringsdagen var avtrekksvifte på bad mot entré løs, og bør festes bedre.

Undertegnede bygnings sakkyndig har ikke fagkompetanse/ spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at autorisert elektroinstallatør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent el-kontroll).



Bilde viser avtrekksvifte som bør festes bedre

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er ikke kjent, ifølge NGU (Norges Geologiske Undersøkelse) består byggegrunn av morenemateriale, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet.

Tilstandsrapport

Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Fritidsboligen er oppført på ringmur og støpt plate mot grunn, og har ikke noe kjent dreneringssystem i grunn. Overflatevann skal håndteres av terrengfallet rundt bygningen. Se opplysninger under "Terrengforhold" lengre bak i rapporten.

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av ringmurselementer, og støpt plate mot grunn.

Merknader:

Fundamentering er ikke vurdert, da den ligger under bakkenivå.

På befaringsdagen ble det ikke registrert noen tegn til setninger i bygningen, og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile.

Terrengforhold

Beskrivelse

Terrengfall fra bygningen er ikke vurdert, da terrenget rundt boligen var delvis tildekket med snø.

Merknader:

Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på konstruksjonen. Sintef byggforsk anbefales minimum fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen (ca. 2 cm fall per meter). Ikke tilfredsstillende terrengfall fra konstruksjonen øker belastningen på grunnmuren, og kan resultere i skader på konstruksjon.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Radon:

Ifølge det nasjonale aktsomhetskartet for radonstråling, ligger fritidsboligen i et område med moderat radonstråling. Det er ikke opplyst om at det er utført noe radonmåling i fritidsboligen.

I henhold til forskriftskrav på oppføringstidspunktet, skal fritidsboligen være utført med radonsperre mot grunn, og være tilrettelagt for trykkreduerende tiltak i grunnen under bygningen, som kan aktiveres. Det ble ikke påvist noe tegn på radonsperre, eller klargjort system for trykkreduerende tiltak, ukjent plassering/ løsning.

Konsekvens/tiltak

Risiko:

Bebygning i flomutsatt område øker risikoen for at bygningen kan bli berørt av flomskader.

Manglende radonmåling av fritidsboligen gir økt risiko for at det kan være skadelig forekomst av radongass i fritidsboligen.

Konsekvens:

Bygning i flomutsatt område kan medføre økte kostnader til flomsikring.

Manglende radonmåling innebærer at det er usikkert om radonnivået i fritidsboligen er skadelig.

Anbefalt tiltak:

Flomfaren bør vurderes av fagperson. Dette for å avklare omfang og behov for utbedring.

Det anbefales at radonnivået i fritidsboligen kontrolleres av fagkyndig. Dette for å avklare omfang, og behov for eventuell utbedring.

Tilstandsrapport

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

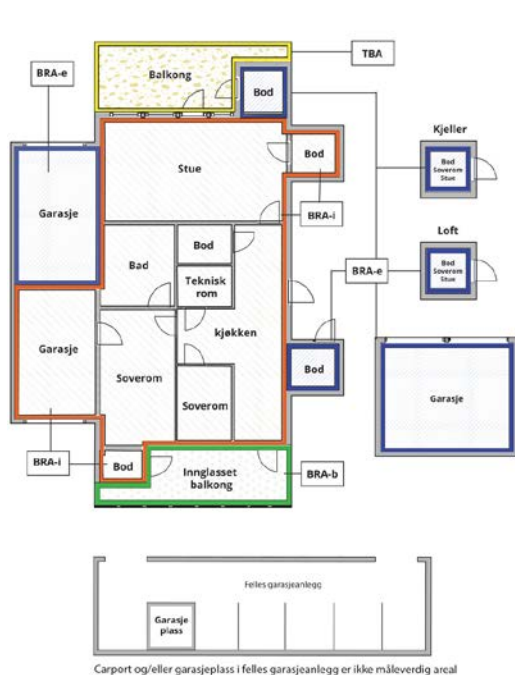
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	89	4		93	40		93
Hems						38	38
SUM	89	4			40	38	131
SUM BRA	93						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Bad mot entré, bad innenfor soverom, entré/ gang, stue/ kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3	Bod med utvendig adkomst	
Hems			

Kommentar

Arealmålingen er utført med laser.

Arealmåling er utført iht. NS 3940:2023.

Arealmåling av etasjene er utført uten fratrekk av areal som opptas av trapp.

Areal som opptas av vegg mellom BRA-i og BRA-e er lagt til BRA-e. Areal av vegg er skjønsmessig beregnet, mindre avvik kan forekomme.

Hems har ikke målbart bruksareal grunnet himlingshøyde under 1900 mm. Hems har et gulvareal på 38 m².

Terrassen ved inngangsparti er ikke tatt med i arealtabellen, da denne terrassen ikke ble oppmålt på befaringsdagen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Det er fremlagt tegninger fra megler. Planløsningen/ bruken stemmer overens med dagens planløsning.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er utført arbeider med gårdsplass, skigard, varmepumpe og platting.

Det er fremlagt fakturaer for utført arbeid.

Hjemmelshaver opplyser at skigard er oppført på dugnad.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.3.2026	Sondre Lillebo	Takstingeniør
	Sigurd Duenger	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3422 ÅMOT	36	914		0	945.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Øvre Vedflata 1

Hjemmelshaver

Duenger Sigurd, Duenger Stine Svenkerud

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidsbolig i etablert område for fritidsbebyggelse.

Adkomstvei

Adkomst via felles privat vei.

Tilknytning vann

Tilknyttet felles privat vannverk.

Tilknytning avløp

Tilknyttet privat avløpssystem.

Regulering

Område er regulert for fritidsbebyggelse.

FDV-dokumentasjon

Det er ikke fremlagt noe FDV-dokumentasjon for fritidsboligen utover dokumentasjon fra rørlegger. Det anbefales at øvrig FDV-dokumentasjon skaffes til veie før salg/ overtakelse. Manglende FDV-dokumentasjon kan resultere i feil bruk av fritidsboligen og manglende vedlikehold.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	26.02.2026	Kun tegninger er kontrollert.	Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	26.02.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	03.03.2026		Gjennomgått		Nei
Faktura fra Trysil Elektro	08.11.2021	Tilleggsarbeider ved installasjon av fritidsbolig: - Montering av el-bil lader - Montere nedfelt stikk i kjøkkenøy - Montere dimmer til taklampe i spisestue	Gjennomgått		Nei
Faktura fra Amundrud VVS AS	30.08.2021	Rørleggerarbeider	Gjennomgått		Nei
Faktura fra håndverker	06.12.2024	Platting ved inngangsparti	Gjennomgått		Nei
Faktura fra Wiggo Rønningen Maskin AS	22.10.2021	Arbeid med gårdsplass og drenering	Gjennomgått		Nei
Faktura fra Westby's Service og Montering	04.03.2024	Levering og montering av varmepumpe i stue	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.03.2026	Oppdatert rapport med dokumentasjon for utført håndverkstjenester
2	10.03.2026	Oppdatert rapport med dokumentasjon på utført håndverkstjenester.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Stine Svenkerud Duenger

Sigurd Duenger

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2021
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Øvre Vedflata 1

2460 Osen

3422-36/914/0/0



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: WR maskin

Beskrivelse av arbeidet: La rør langs voll for drenering av gårdsplass



Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ **Deler av boligen**

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Drenering av gårdsplass

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt



37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

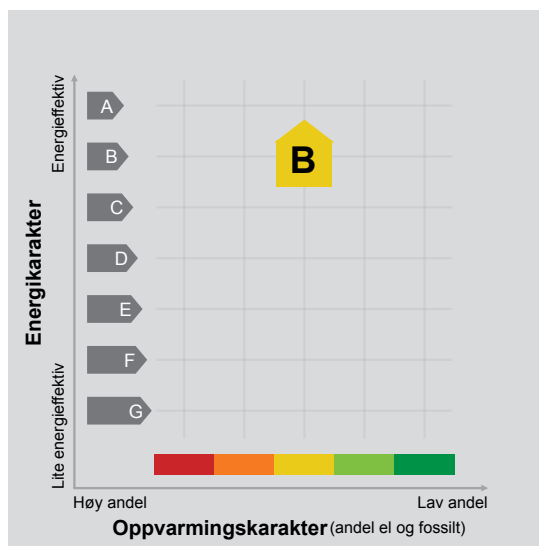
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

ENERGIATTEST

Adresse	Øvre Vedflata 1
Postnummer	2460
Sted	OSEN
Kommunenavn	Åmot
Gårdsnummer	36
Bruksnummer	914
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300883357
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	869f191b-6dc3-472a-b7ea-452aa9aef248
Dato	25.02.2024



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.energimerking.no.

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)

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Spar strøm på kjøkkenet

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

- Slå el.apparater helt av
- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggeår	2021
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	113
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **800 49 003**.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Øvre Vedflata 1
Postnummer: 2460
Sted: OSEN
Kommune: Åmot
Bolignummer: H0101
Dato: 25.02.2024 10:53:49
Energi merkenummer: 869f191b-6dc3-472a-b7ea-452aa9aef248

Kommunennummer: 3422
Gårdsnummer: 36
Bruksnummer: 914
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300883357

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: 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 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 12: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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.

Tiltak 13: 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.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 14: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 15: 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 utendørs

Tiltak 16: 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 17: 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 18: 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 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Nabolagsprofil

Øvre Vedflata 1

Høyde over havet

559 m



Offentlig transport

Osdalskrysset Linje 839, 850	16 min 9.2 km
Osen sentrum Linje 839, 850	16 min 9.8 km

Avstand til byer

Elverum	1 t 9 min
Hamar	1 t 34 min
Oslo	2 t 39 min

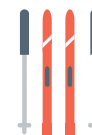
Ladepunkt for el-bil

Kople Joker Osen	16 min
------------------	--------

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 125 m
- 161 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

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



Aktiviteter

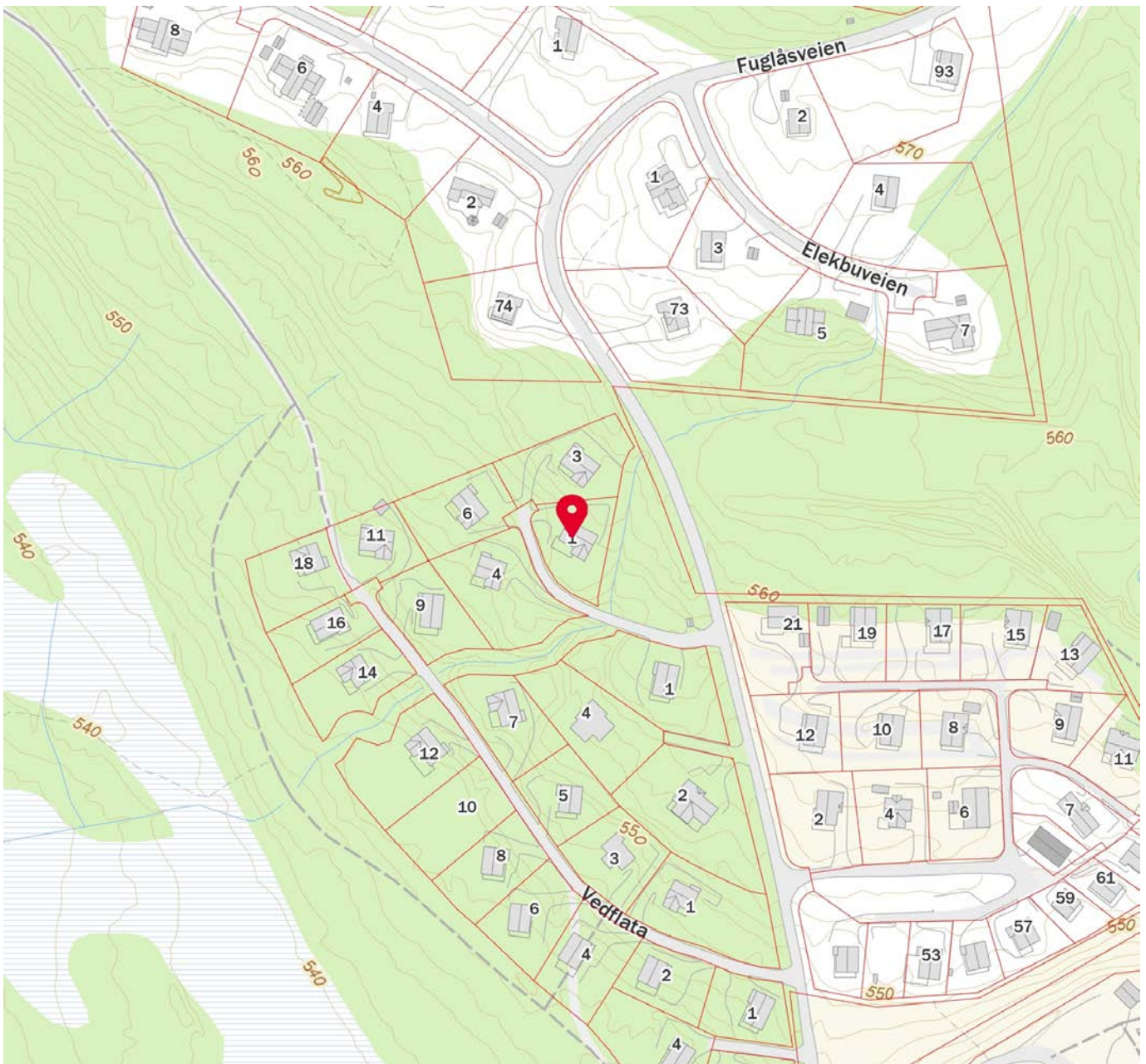
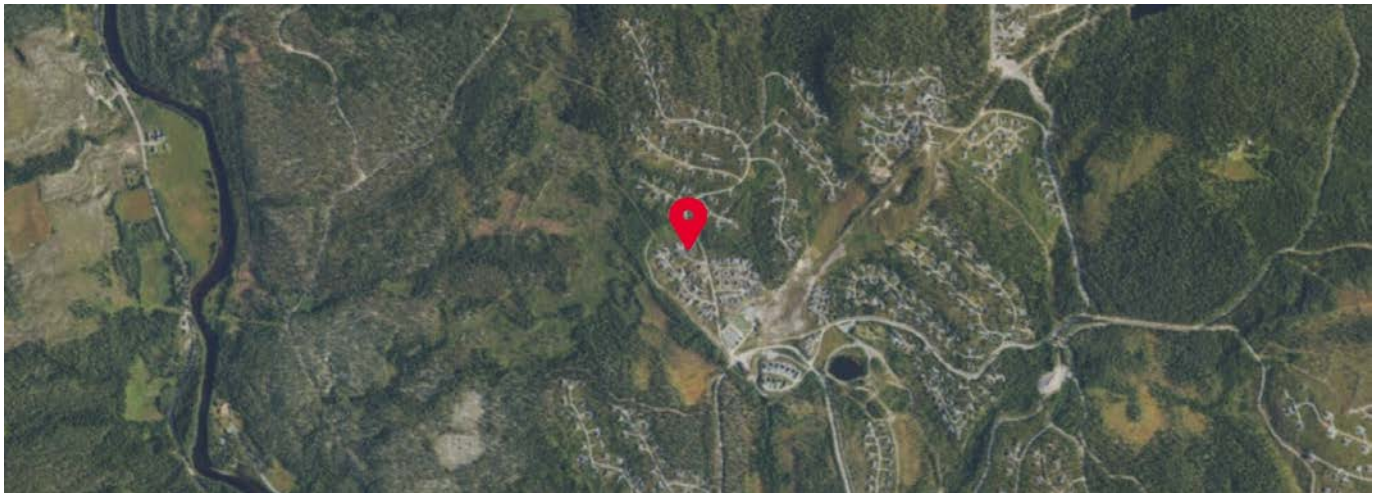
Frisbeegolf (Mattisstua)	5 min
Minigolf (Mattisstua)	5 min
Skøytebane (vinter, Mattisstua)	5 min
Ballbinge (Mattisstua)	5 min
Hinderløype (Mattisstua)	5 min

Sport

Osen barne og ungdomsskole Ballspill	16 min 9.7 km
Osen ballbane Fotball	17 min 9.7 km

Dagligvare

Joker Osen PostNord, søndagsåpent	16 min 9.7 km
Nærbutikken Slettås Handelslag	26 min





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Øvre Vedflata 1
2460 OSEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marius Norum

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre