

An aerial photograph of a winter landscape. A dense forest of tall, snow-covered evergreen trees surrounds a small wooden cabin with a snow-laden roof. A small outbuilding is visible to the right of the main cabin. The ground is covered in a thick layer of snow, and the overall scene is serene and quiet.

aktiv.

Tøreggveien 111, 2460 OSEN

**Flott familiehytte med solrik
beliggenhet ved Nordre Osa.
Terrasse på 108 kvm med
grillhytte. Kort vei til Furutangen!**



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 1 090 000,-
Omkostn.: Kr 28 640,-
Total ink omk.: Kr 1 118 640,-
Selger: Hilde Vigmostad

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 2009
BRA-i/BRA Total 63/81 kvm
Tomtstr.: 1197.9 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 38, bnr. 155
Oppdragsnr.: 1211260040

Din nye fritidsbolig?

Velkommen til Nordre Osen og Tøreggveien 111!

Koselig fritidseiendom beliggende i naturskjønne omgivelser ved elven Nordre Osa. Her er det umiddelbar tilgang til naturen og fine turmuligheter, samt jakt- og fiske. Flott eiendom for deg som søker ro og gode solforhold! I elven kan man bade og fiske, og det er ca. 10 km inn til Nordre Osen, med flott badestrand, camping, kiosk og mye annet.

Fritidseiendommen fra 2009 har en god planløsning med 3 soverom, kjøkken/stue og bad. Eiendommen er også bebyggt med en grillhytte på ca. 8 kvm samt uthus på ca. 10 kvm med muligheter for ekstra sengeplasser. Det store terrassen er på hele 108 kvm og innbyr til gode solforhold hele dagen. Eiendommen fremstår med god standard og fikk blant annet et nytt lag med takshingel i 2024. Vanntank i krypekjeller.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	30
Egenerklæring	60
Energiattest	66
Nabolagsprofil	71
Budskjema	78

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 63 kvm

BRA - e: 18 kvm

BRA totalt: 81 kvm

TBA: 108 kvm

Fritidsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 63 kvm Entré, bad, 3 soverom, kjøkken/ stue og gang.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

108 kvm

Grillhytte

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 8 kvm Grillhytte

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 10 kvm Bod og innredet rom.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealmålingen er utført med laser. Arealmåling er utført iht. NS3940:2023

Arealbegreper:

BRA-i (internt bruksareal) - Bruksareal av boenheten(e) innenfor omsluttende vegger.

BRA-e (eksternt bruksareal) - Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne/disse.

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

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

ALH (areal med lav himlingshøyde) - Areal med lav himlinghøyde (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. 1 197,90 kvm. Solrik og romslig tomt i hovedsak bestående av naturtomt og noe skog. Gruset innkjøring.

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

Beliggenhet

Fritidseiendom med flott beliggenhet, omkranset av skog og nydelig norsk natur like ved elven Nordre Osa i Osen. Her er det ypperlige forhold for jakt- og fiske, samt gode turmuligheter både sommer som vinter. I elven Nordre Osa kan man både bade og fiske. Elven munner ut i Osensjøen ved bygda Nordre Osen, som ligger ca. 15 km fra eiendommen. I Nordre Osen er det en søndagsåpen nærbutikk med post-i-butikk og PostNord, kirke og samfunnshus og en kjempefin sandstrand langs Osensjøen. Her er det også campingplass og kioskserving i sommerhalvåret.

Osensjøen kan by på mange sportslige aktiviteter som kajakk, kano, vannski, vindsurfing med mer, samt fotball, volleyball, langrenn og fotturer. Dette er et eldorado for den aktive familien hele året. Det er flere aktive fiskevann i området hvor alle har tilgang ved kjøp av fiskekort. Gode jaktmuligheter på både småvilt og storvilt.

Det er ca. 10 km til det flotte alpinsenteret Furutangen, som har fem nedfarter og to heiser som passer for hele familien. Om man ønsker et anlegg med flere utfordringer og bakker er det ca. en times kjøretur til Trysilfjellet. Det er gode muligheter for langrenn i området og det er flere flotte løyper som blant annet fører hele veien til Fulufjellet. Det er flere gapahuker og muligheter for matpauser og grilling underveis i løypene dersom man ønsker det. På sommerstid er det fine forhold for sykling både på Furutangen og i Trysilfjellet. På Furutangen er det også ballbinge og discgolf-bane.

Veien over til Sverige er heller ikke lang, med muligheter for grensehandel,

scooterkjøring og flere flotte alpinanlegg.

Bygningssakkyndig

Byggmester Sondre Lillebo AS;

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fritidsbolig - Byggeår: 2009

Byggegrunn er ikke kjent, ifølge NGU (Norges Geologiske Undersøkelse) består byggegrunn av breelvavsetning (Glasifuvial avsetning). Fritidsboligen er oppført på ringmur av lettklinkerblokker og bjelkelag av tre mot ventilert krypekjeller. Det er såleblokk under grunnmur av blokker. Yttervegger av bindingsverk av tre, utvendig kledd med stående trekledning. Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takshingel. Takrenner og nedløp av metall. Vinduer fra 2007 og 2008. Vinduene har to-lags glass. Inngangsdør i tett utførelse. Terrassedør med glassfelt.

Terrasse mot sør og vest på ca. 108 kvm, hvorav ca. 10 kvm er overbygget med tak. Terrasse er oppført i treverk, med rekkverk av stående rekkverksbord.

Grillhytte - Byggeår: 2015

Grillhytte oppført på pilarer av treverk og bjelkelag av tre. Yttervegger av trekonstruksjoner. Takkonstruksjon av trekonstruksjoner, tekket med takshingel. Merknader: Hjemmelshaver opplyser at gulvkonstruksjonen er isolert, øvrig bygning er ikke isolert.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht. Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Uthus - Byggeår: 2015

Uthuset er oppført på punkter av lettklinkerblokker og bjelkelag av tre. Yttervegger av bindingsverk av tre, utvendig kledd med stående trekledning. Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takshingel. Merknader: Takkonstruksjonen over den isolerte delen har ikke noe lufting/ventilering. Påvist frostsprengt nedløpsrør. Vinduet mangler beslag.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht. Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 04.03.2026, utført av Sondre Lillebo.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader-TG).

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

* Nedløp og beslag: På befaringsdagen var takrennene tildekket med snø, og kun nedløpsrørene er kontrollert. Nedløpsrør har deformasjoner/er frostsprengt. Yttertakket har ikke noe montert takstige.

* Veggkonstruksjon: Deler av veggkonstruksjon var på befaringsdagen tildekket med inntilbygget terrasse, og er dermed ikke kontrollert. Veggkonstruksjon har ikke noe lufting/ventilering.

* Takkonstruksjon/loft: Loftet er kun kontrollert fra loftsluke, da loftet ikke har gangbart gulv. Fra loftsluke ble det påvist fuktskjolder rundt gjennomføring av skorstein. Det kunne ikke påvises skadelig fukt på befaringsdagen. På loftet ble det påvist museeksremitter. I takutsikk mot nord mangler det noe arbeid med tetting av tidligere gjennomføring av lufting fra forbrenningstolett.

* Vinduer: Vinduer i stue/kjøkken og vindu på soverom mot nordøst har justeringsbehov. Vindu på soverom mot nordøst har lokal skade i vinduskarm.

* Kryp kjeller: Det fleste platene under bjelkelaget er montert med feil side ned mot kryp kjeller. Gjennomføringer av rør og sammenføyninger av plater er ikke tette. Plater under bjelkelag ved entre og bad er ikke tilfredsstillende fastmontert. Enkelte plater har lokale skader og utettheter. I utlektet vegg under entre og bad, ble det påvist skadelig høye fuktverdier bak veggkledning. På befaringsdagen ble det påvist museeksremitter og døde mus i kryp kjelleren.

* 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling: Det er uegnet materiale i dusjens våtsone, da det er benyttet trepanel der. Overflater er skjermet mot direkte vannpåkjenning ved dusjing i tett dusjkabinett.

* 1. etasje > Bad > Overflater gulv: Fallforhold tilfredsstillende ikke kravene på oppføringstidspunktet. Høydeforskjell fra sluk til topp flis ved innerdør er mindre enn anbefalt. Underlaget under flisene har løsnet, og det er knirk/knaselyder når gulvet belastes.

1. etasje > Bad > Ventilasjon: Rommet har kun ventilering via veggventil. Rommet har ikke noe mulighet for tilluft.

* Vannledninger: Anlegget består av forskjellige type rør og utførelse. Vannrør er ikke tilfredsstillende innfestet.

* Avløpsrør: Anlegget har ikke noe stakeluke. Avløpsrør i kryp kjeller har ikke tilfredsstillende innfesting.

* Ventilasjon: Badet mangler mekanisk avtrekk og tilfredsstillende tilluft.

* Varmtvannstank: Varmtvannsberederen har ikke tilfredsstillende understøttelse.

* Grunnmur og fundamenter: Ringmuren har sprekke dannelser.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

* 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Det er ingen membran/tettesjikt på vegger i dusjsone, eller i overgang mellom gulv og vegg. Våtrommet er ikke beregnet for direkte vannpåkjenninger. En eventuell membran under fliser ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig

slitasje over tid med en forventet levetid.

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 2018.

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

Svar: Ja.

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?

Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Svar: Ja.

Vet du om det er feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Svar: 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

Fritidsbolig:

BRA-i 63 kvm: Entre, bad, 3 soverom, kjøkken/stue og gang.

TBA 108 kvm: Terrasseareal.

Grillhytte:

BRA-e 8 kvm: Grillhytte

Uthus:

BRA-e 10 kvm: Bod/innredet rom.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller 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

2024 - Nytt lag med takshingel.

2023 - Nytt forbrenningstoalett.

2019 - Utvidelse av terrasse.

2015 - Oppføring av grillhytte og uthus.

Parkering

Parkering på oppstillingsplass foran fritidsboligen.

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Diverse

Det er i henhold til opplysninger fra Elvia AS ikke utført noe tilsyn på det elektriske anlegget.

Det er i henhold til opplysninger fra Åmot kommune ikke utført verken tilsyn eller feiing på eiendommen.

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 overtagelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggsteneste.
- 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

Oppvarming med strøm og vedfyring. Lukket vedovn i stuen. Panelovn på vegg på soverom mot nordøst og på stue/kjøkken. Varmekabler i gulv på bad.

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

C

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 kvm. 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.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 1 090 000

Omkostninger kjøper

1 090 000 (Prisantydning)

27 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

28 640 (Omkostninger totalt)

45 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

48 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

1 118 640 (Totalpris inkl. omkostninger)

1 135 540 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 138 340 (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.

Kommunale avgifter

Kr 3 048 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

Eiendomsskatt: Kr. 1 800,00

Renovasjon: Kr. 1 248,00

Totalt kr. 3 048,00

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

Formuesverdi primærbolig

Kr 345 000 for år 2024

Andre utgifter

Opplyst fra selger at de har avtale med en privatperson for brøyting av veg inn til hytta og at dette utgjør kr. 3 000,- i året per dags dato.

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 38, bruksnummer 155 i Åmot kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende tinglyste heftelser (dokument) vil følge med eiendommen:

* Jordskifte, tinglyst den 22.02.2013, dagboknummer 156504. Gjelder jordskiftesak 0400-2002-08AB Bruksordning jakt - Deset Osen Viltlag. Eiere med mer enn 20 dekar tellende areal innenfor lagets grenser er pliktig medlem i laget.

Dokumentet kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble utstedt ferdigattest for nye bygg og anlegg - frittliggende for Hyttefelt 2460 Osen i 2009. Det er ikke mottatt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for grillhytta eller uthuset.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er

søkt før 01.01.1998. Man kan dermed ikke søke om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da rent formelt at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen av fritidsboligen. Terrassen ser ut til å være noe større i dag enn hva den fremkommer som på tegningene, ellers synes innholdet å være i samsvar med dagens bruk. Det er ikke mottatt byggetegninger av grillhytta og uthuset. Man har derfor ikke kunnet kontrollere hvor vidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak. Dette betyr videre at det kan være rom som er inntatt som primærom/-areal i tilstandsrapport, men som ikke er godkjent for varig opphold.

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst fra privat vei og er ikke tilknyttet offentlig vann- og avløpsanlegg.

Tilknyttet eget avløpssystem for gråvann med slamavskiller. Forbrenningstoalett. I henhold til opplysninger fra kommunen er det ikke registrert noe septikanlegg. Septikanlegg skal registreres i kommunen og kommunen kan pålegge eier å søke/endre systemet om dette ikke er godkjent.

Vanntank i krypekjeller. Vann bæres/pumpes inn til vanntank. Det er ikke tilknytning til noe privat vannverk.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til fritidsbebyggelse, nåværende.

Følger kommuneplanens arealdel 2016-2030, ikrafttredelser 11.04.2018, samt kommunedeplan for kulturminner og kulturmijø, ikrafttredelser 11.04.2018.

Det gjøres oppmerksom på at 1 198 kvm av eiendommen ligger i hensynsone H320 for flomfare.

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 leveres 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 beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr. 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom 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 klokken 11.30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelise forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke "Gi bud"-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

bud inngis.

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

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 fast provisjon på kr. 60 000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr. 15 900,-), oppgjørsvederlag (kr. 6 250,-), visninger/overtagelse (kr. 2 500,- per stykk), markedspakke (kr. 25 500,-), søk eiendomsregister og elektronisk tinglysning (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

06.03.2026



Du ønskes velkommen inn via terrassen.



Fritidsboligen har et sosialt, åpent og hyggelig oppholdsrom.



Fra stuen er det utgang til en stor og solrik terrasse på hele 108 kvm.



Kjøkkenet har en god størrelse med åpen løsning for hvitevarer.



I stuen er det god plass til et stort spisebord hvor man kan nyte mange gode måltider med familie og venner.



Hytta varmes opp med vedfyring og panelovner. Varmekabler i gulv på badet.



Vann til hytta bæres/pumpes inn til vanntank som er plassert i krypekjelleren.



Hytta har 3 soverom. Her fra hovedsoverommet som er innredet med dobbeltseng og praktiske skap over sengen.



Hyttas andre soverom er innredet med to enkeltsenger.



Det tredje soverommet er innredet med familiekøye.



Pent baderom med forbrenningstoalett fra 2023, samt dusjkabinett og servant på innredning.



Eiendommen er også bebygd med en grillhytte på 8 kvm samt et uthus på 10 kvm.



I uthuset er det etablert en køyeseng for ekstra sengeplasser, samt en bod.



Grillhytte fra 2015 med muligheter for grilling og kos.



Inne i grillhytta er det en stor grill og flere sittebenker.



Den store terrassen har flere møbleringsmuligheter og er både overbygget og åpen.



Hytta ligger rett ved elven Nordre Osa, hvor en kan både fiske og bade. Elven munner ut i Osensjøen ved Nordre Osen, ca. 10 km fra eiendommen.



Hytta er fra 2009 og fremstår med god standard. Det ble blant annet lagt nytt lag med takshingel i 2024.



Fra eiendommen er det ca. 10 km til Nordre Osen, med nærbutikk, samfunnshus og en flott badestrand.



Det er også kort vei til alpinanlegget i Furutangen, som har både alpinbakker, langrennsløyper og discgolf-bane.



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

 Tøreggveien 111 , 2460 OSEN

 ÅMOT kommune

 gnr. 38, bnr. 155

Sum areal alle bygg: BRA: 81 m² BRA-i: 63 m²



Befaringsdato: 02.03.2026

Rapportdato: 04.03.2026

Oppdragsnr.: 14134-1023

Referansenummer: UG9947

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.

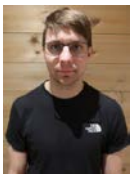
Byggmester Sondre Lillebo AS

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 lettklinkerblokker og bjelkelag av tre mot ventileret krypekjeller.
Yttervegger av bindingsverk av tre, utvendig kledd med stående trekledning.
Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takshingel.

Fritidsboligen fremstår som i normal stand på befaringsdagen, med normal bruksslitasje.
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.
Enkelte bygningsdeler har kort gjenværende forventet levetid, og må påregnes å bli skiftet ut i nær fremtid.

Fritidsbolig - Byggeår: 2009

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking av takshingel
Takrenner og nedløp av metall.

Yttervegger av bindingsverk, utvendig kledd med stående ytterkledning.

Fritidsboligen har vinduer fra 2007 og 2008. Vinduene har to-lags glass.
Inngangsdør i tett utførelse.
Terrassedør med glassfelt.

Fritidsboligen har terrasse mot sør og vest på ca. 108 m², hvorav ca. 10 m² er overbygget med tak.
Terrasse er oppført i treverk, med rekkverk av stående rekkverksbord.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det tregulv, fliser på bad. Veggene har trepanel.
Innvendige tak har trepanel.
Innerdører fra byggeår.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad .
Overflate med trepanel på vegger og i innvendig tak.
Overflater av fliser på gulv.

Badet inneholder:
- Dusjkabinett.
- Forbrenningstolett
- Veggmontert innredning med heldekkende servant.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i heltre.
Oppvaskkum i metall med ett-greps blandebatteri og avløpsrør i plast.
Frittstående hvitevarer som komfyr og kjøle/- fryseskap

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør i hovedsak av kobberør og plastrør.
Det er avløpsrør av plast.

Fritidsboligen ventileres via mekanisk avtrekk på kjøkken.
Luftventiler i vinduer og lufteluke på bad.

Varmtvannsbereder på ca. 70 liter plassert i krypekjeller under bad og entré.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i entré.
Ledningsnett av både skjult- og åpent anlegg.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er ikke kjent, ifølge NGU (Norges Geologiske Undersøkelse) består byggegrunn av breelvavsetning (Glasifluvial avsetning).
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er såleblokk under grunnmur av blokker.
Terrengfall fra bygningen er ikke vurdert, da terrenget rundt fritidsboligen var tildekket med snø.

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

Tegninger fremlagt fra megler stemmer overens med dagens planløsning.

Grillhytte

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det er ikke fremlagt noe tegning eller ferdigattest/ byggemelding for grillhytten. Det er dermed ikke kjent om grillhytten er lovlig plassert, eller om bruken er lovlig.
Kommunen har i henhold til plan- og bygningsloven, hjemmel til å pålegge flytting/ riving/ endring om bygninger er oppført uten godkjenning/ eller er feilplassert.

Det anbefales at kommunen kontaktes, for å vurdere lovligheten ved bygningen.

Uthus

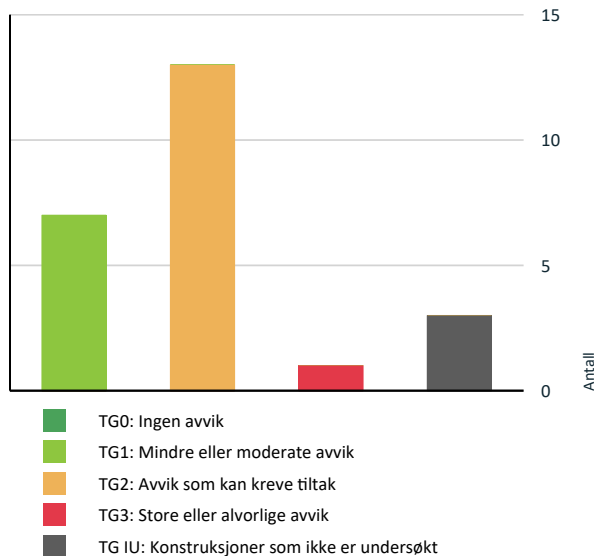
- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det er ikke fremlagt noe tegning eller ferdigattest/ byggemelding for uthuset. Uthuset har et innredet og isolert rom. Det er dermed ikke kjent om uthuset er lovlig plassert, eller om bruken er lovlig.
Kommunen har i henhold til plan- og bygningsloven, hjemmel til å pålegge flytting/ riving/ endring om bygninger er oppført uten godkjenning/ eller er feilplassert.

Det anbefales at kommunen kontaktes, for å vurdere lovligheten ved bygningen.

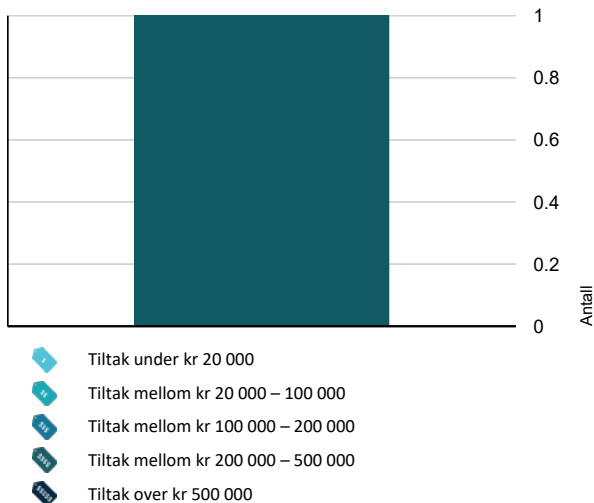
Sammendrag av boligens tilstand

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 huller 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

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [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 > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
!	Utvendig > Vinduer	Gå til side
!	Innvendig > Kryp kjeller	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2009

Kommentar
Byggeår er opplyst av
hjemmelshaver.

Anvendelse

Standard

Fritidsboligen har normal standard. Fritidsboligen har ikke innlagt vann.
Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Oppvarming:

Lukket vedovn i stue.

Panelovn på vegg på soverom mot nordøst og stue/ kjøkken.

Varmekabler i gulv på bad.

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

Vedlikehold

Fritidsboligen fremstår som normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2019	Utvidelse av fritidsboligens terrasse
2015	Oppføring av grillhytte og uthus
2023	Nytt forbrenningstoalett.
2024	Nytt lag med takshingel

UTVENDIG

! TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking av takshingel og høyde på skorstein er besiktiget fra bakkeplan, da det ikke var sikkerhetsforsvarlig å gå på tak.
Forventet levetid for takshingel er ca. 25 år.

Merknader:

Yttertaket var tildekket med snø på befaringsdagen, og yttertaket er kun vurdert ut i fra forventet levetid.

Manglende kontroll av yttertaket øker risikoen for at det kan være avvik som ikke ble påvist på befaringsdagen, og medfører at kjøper ikke får en fullstendig beskrivelse av tilstanden av yttertaket.

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

! TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av metall.

Forventet levetid på takrenner er ca. 30 år.

På befaringsdagen var takrennene tildekket med snø, og kun nedløpsrørene er kontrollert.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Nedløpsrør har deformasjoner/ er frostsprengt.
Yttertaket har ikke noe montert takstige.

Årsak:

Skader på nedløpsrør er forenelig med påkjenninger fra frost.
Manglende takstige/ adkomst til skorstein er et avvik fra dagens krav i teknisk forskrift og arbeidsmiljølovens forskrift.

Risiko:

Frostsprengt nedløpsrør kan føre til at vann blir ledet inn mot ytterveggen.
Manglende takstige øker risikoen for at brannforebygger ikke kan utføre nødvendig vedlikehold på skorstein.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdene medfører at det må påregnes mulig utbedring/ utskifting av nedløpsrør.
Brannforebygger kan pålegge eier montering av takstige der de mener det er nødvendig.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales at nedløpsrør utbedres i samsvar med anbefalinger fra fagperson.
Takstige anbefales montert.



Frostsprengt nedløpsrør mot nordvest



Frostsprengt nedløpsrør mot sørvest

TG 2 Veggkonstruksjon

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

Deler av veggkonstruksjon var på befaringsdagen tildekket med inntilbygget terrasse, og er dermed ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Veggkonstruksjon har ikke noe lufting/ ventilering.

Årsak:

Manglende lufting av kledning samsvarer ikke med dagens krav til utførelse av yttervegger.

Risiko:

Manglende lufting av ytterkledningen kan skade ytterkledningen og konstruksjonen over tid, i form av sopp- og råteskader, og gi forkortet levetid på ytterkledningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet innebærer at luftingen bak ytterkledningen bør utbedres, noe som medfører inngrep i konstruksjonen.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales at yttervegger kontrolleres av fagperson. Dette for å avklare årsak, omfang og behov for utbedring.

Tilstandsrapport

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak av trekonstruksjoner. Visuelt undersøkt fra inne i fritidsboligen, og fra loftsluke.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Loftet er kun kontrollert fra loftsluke, da loftet ikke har gangbart gulv.

Fra loftsluke ble det påvist fuktskjolder rundt gjennomføring av skorstein. Det kunne ikke påvises skadelig fukt på befaringsdagen.

På loftet ble det påvist museekskrementer.

I takutstikk mot nord mangler det noe arbeid med tetting av tidligere gjennomføring av lufting fra forbrenningstoalett.

Årsak:

Fuktskjolder på kaldloft er forenelig med pågående eller tidligere lekkasje via yttertak.

Museekskrementer på kaldloft, tilsier at det er/ eller har vært aktivitet av mus på kaldloftet.

Risiko:

Vedvarende fuktpåvirkning kan medføre fuktskader i takkonstruksjon.

Aktivitet av mus kan føre til skader på isolasjon, elektriske ledninger, eiendeler, og lage irriterende lyder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

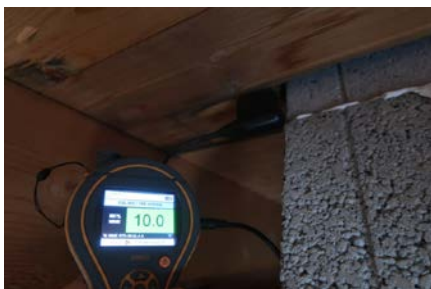
Dersom fuktskjolder har oppstått etter at yttertaket er skiftet ut, medfører dette at tettheten må utbedres.

Mus på kaldloftet kan medføre utgifter til skadedyrkontroll, reparasjoner og hygienetiltak.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser av fagperson, når yttertaket er fritt for snø. Dette for å avklare årsak til fuktskjolder ved gjennomføring av skorstein.

Det anbefales at det kontaktes en skadedyrbekjemper for ytterligere vurdering og vurdering av tiltak.



Fuktmåling ved fuktskjolder ved skorstein.
Ikke skadelig fukt på befaringsdagen



Museekskrementer på kaldloftet



Hull etter tidligere gjennomføring av lufting fra forbrenningstoalett

TG 2 Vinduer

Tilstandsrapport

Fritidsboligen har vinduer fra 2007 og 2008. Vinduene har to-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:

Vinduer i stue/ kjøkken og vindu på soverom mot nordøst har justeringsbehov.
Vindu på soverom mot nordøst har lokal skade i vinduskarm.

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 og vedlikeholdes for å fungere tilfredsstillende.

Anbefalt tiltak:

Vinduer bør justeres, og lokal skade i vinduskarm på soverom mot nordøst bør utbedres.



Lokal skade i vinduskarm på soverom mot nordøst.

TG 1 Dører

Inngangsdør i tett utførelse.
Terrassedør med glassfelt.

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

Merknader:

Ytterdører fungerte greit på befaringsdagen. Ytterdørene har bruksslitasje på overflater som riper, hakk og vedlikeholdsbehov på overflater.

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fritidsboligen har terrasse mot sør og vest på ca. 108 m², hvorav ca. 10 m² er overbygget med tak.
Terrasse er oppført i treverk, med rekkverk av stående rekkverksbord.

Merknader:

Store deler av terrasser var tildekket med snø på befaringsdagen, og er dermed ikke kontrollert.

Risiko:

Det kan være avvik ved terrassen som ikke ble påvist og avdekket på befaringsdagen grunnet snøforholdene.

Konsekvens:

Tilstandsrapport

På grunn av snøforholdene får ikke kjøper en fullstendig beskrivelse av terrassen.

Anbefalt tiltak:

Terrassen anbefales ytterligere kontrollert av fagperson, da snøforholdene gjør dette mulig.



Bilde viser snødekket terrasse

INNSENDIG

TG 1 Overflater

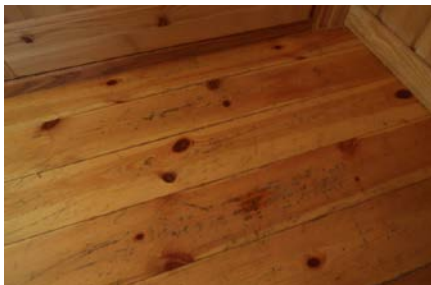
Innvendig er det tregulv, fliser på bad. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.

Merknader:

Det registreres noe slitasje på overflater som følge av alder. Utover dette har fritidsboligen 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/ møblement etc. har vært plassert.

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

Overflater på badet er beskrevet under punkt for våtrom.



Bilde viser eksempel på slitasje på gulvoverflate

TG 2 Kryp Kjeller

Fritidsboligen har krypkjeller under hele bygningen.

Krypkjelleren har adkomst via luke i gulv i entré.

I krypkjeller under entré og bad er det etablert et teknisk rom med vanntank, varmtvannsbereder og vannpumpe. Veggene i rommet er isolert og kledd med trefiberplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

De fleste platene under bjelkelaget er montert med feil side ned mot krypekjeller.
Gjennomføringer av rør og sammenføyninger av plater er ikke tette.
Plater under bjelkelag ved entré og bad er ikke tilfredsstillende fastmontert.
Enkelte plater har lokale skader og utettheter.
I utlektet vegg under entré og bad, ble det påvist skadelig høye fuktverdier bak veggkledning.
På befaringsdagen ble det påvist museekskrementer og døde mus i krypekjelleren.

Årsak:

Monteringen av plater under bjelkelag samsvarer ikke med dagens krav og monteringsanvisninger.
Utettheter i bjelkelag samsvarer ikke med dagens krav til tetthet og fuksikring.
Høye fuktverdier i utlektet vegg under entré og bad er forenelig med fuktpåkjenning fra terreng.
Mus i krypekjeller kommer inn via utettheter i konstruksjonen.

Risiko:

Feilmontering av plater gir økt risiko for at platene ikke ivaretar sin funksjon tilstrekkelig.
Utettheter i bjelkelag øker risikoen for redusert varmeisolasjon og trekk, samt mulig adkomst for skadedyr.
Løse plater har økt risiko for at de kan løsne og falle ned på bakken, og har økt risiko for adkomst for skadedyr.
Vedvarende høye fuktverdier i utlektet vegg kan utvikle seg til råteskader over tid.
Aktivitet av mus kan føre til skader på isolasjon, elektriske ledninger, eiendeler, og lage irriterende lyder.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:

Feilmonterte plater og utettheter kan medføre behov for utbedring/ utskifting.
Høye fuktverdier i utlektet vegg kan medføre behov for utskifting av berørte bygningsdeler.
Mus i krypekjeller kan medføre utgifter til skadedyrkontroll, reparasjoner og hygienetiltak.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales at krypekjeller kontrolleres av fagperson. Dette for å avklare årsak, omfang og behov for utbedring.
Det anbefales at konstruksjonen på vegg under entré og bad åpnes lokalt for å kontrollere omfanget av påvist fukt og vurdere eventuelt behov for utskifting av berørte bygningsdeler.
Det anbefales at det kontaktes en skadedyrbekjemper for ytterligere vurdering og vurdering av tiltak.



Bilde viser utettheter ved gjennomføringer i plater



Bilde viser utettheter og synlig isolasjon



Bilde viser løse plater under entré og bad



Bilde viser fuktmåling i nedkant av utlektet vegg under entré og bad.

1 TG 1 Innvendige dører

Innerdører fra byggeår.

Tilstandsrapport

Merknader:

Innerdørene fungerte greit, og har normal bruksslitasje. Riper og hakk i overflaten forekommer.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Overflate med trepanel på vegger og i innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er uegnet materiale i dusjens våtsone, da det er benyttet trepanel der. Overflater er skjermet mot direkte vannpåkjenning ved dusjing i tett dusjkabinett.

Årsak:

Uegnet materiale i dusjens våtsone på vegg er ikke forenelig med kravene på oppføringstidspunktet.

Risiko:

Ved uegnet materiale i våtsone til dusj, kan konstruksjon og overflater få skader ved direkte fuktpåkjenninger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet medfører at dusjing må skje i tett dusjkabinett.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales at annen overflate i dusjens våtsone etableres.

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Overflater av fliser på gulv.

Fallforhold er kontrollert opp mot gjeldene krav på oppføringstidspunktet (TEK 97).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Fallforhold tilfredsstillende ikke kravene på oppføringstidspunktet.
Høydeforskjell fra sluk til topp flis ved innerdør er mindre en anbefalt.
Underlaget under flisene har løsnet, og det der knirk/ knaselyder når gulvet belastes.

Årsak:

Fallforhold på gulv samsvarer ikke med minstekravet til fallforhold.
Slitasje og bevegelser i konstruksjonen er forenelig med knaselyder og løst underlag for fliser.

Risiko:

Manglende fall mot sluk øker risikoen for at skader kan oppstå i konstruksjonen ved en lekkasje, og at forbruksvann fra dusj ikke blir ført til sluk.
Løst underlag under fliser øker risikoen for at fliser skal løsne og sprekke.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:

Lekkasjevann fra toalett, vask eller varmtvannsbereider ledes ikke nødvendigvis effektivt til sluk
Løst underlag kan medføre behov for utbedring for å sikre bygningsdelens funksjon og videre bruk.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales at fallforhold utbedres, eller at badet lekkasjesikret på annen måte i samsvar med anbefalinger fra fagperson.
Utbedring av underlag under fliser medfører at fliser må monteres på nytt.



Bilde viser kontroll av fall mot sluk under dusjkabinett. Gulvet er tilnærmet flatt

1. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Forventet levetid for membran under fliser er ca. 20 år.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er ingen membran/ tettesjikt på vegger i dusjsone, eller i overgang mellom gulv og vegg. Våtrommet er ikke beregnet for direkte vannpåkjenninger.
En eventuell membran under fliser ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Årsak:

Utførelsen samsvarer ikke med dagens eller datidens krav til fuktsikring.
Alle bygningsdeler har en forventet levetid, og forventet levetid på en eventuell membran/ tettesjiktet er snart utløpt.

Risiko:

Manglende membran på vegg og i overgang mellom gulv og vegg, øker faren for at fuktskader kan oppstå om vegger og gulv utsettes for fukt.
Kort gjenværende forventet levetid på en eventuell membranløsning/ tettesjikt under fliser, øker risikoen for at fuktskader i tilstøtende konstruksjoner kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens:

Manglende membran/ tettesjikt på vegger og i overgang mellom gulv og vegg medfører at det ikke kan benyttes andre løsninger enn dusjkabinett, uten at det utføres ombygginger av våtrommet.

Over halvparten av forventet levetid på tettesjiktet er utløpt. Utskifting av en eventuell membran/ tettesjikt må påregnes innenfor den forventede levetiden til tettesjiktet.

Anbefalt tiltak:

Oppgradering av våtrommet må påregnes i nær fremtid for å kunne fungere etter dagens krav og forventninger til våtrom. Det anbefales at oppgradering gjøres i samsvar med anbefalinger fra fagperson.

Kostnadsestimat omfatter ombygging av badet med tettesjikt på vegger og gulv.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Bilde viser plassering av sluk

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet inneholder:

- Dusjkabinett.
- Forbrenningstoalett
- Veggmontert innredning med heldekkende servant.

Merknader:

Innredningen fremstår som i normalt god stand. Hjemmelshaver opplyser at forbrenningstoalettet fungerer som det skal.

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Ventilasjon

Badet ventileres via veggventil.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Det er avvik:

Rommet har kun ventilering via veggventil.

Rommet har ikke noe mulighet for tilluft.

Årsak:

Ventilasjonsløsningen tilfredsstiller ikke dagens krav, eller kravene gitt i Standarden for tilstandsvurdering (NS 3600).

Risiko:

Manglende mekanisk avtrekk, og ikke tilfredsstillende tilluft til badet øker risikoen for unødvendig fuktpåkjenning på rommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

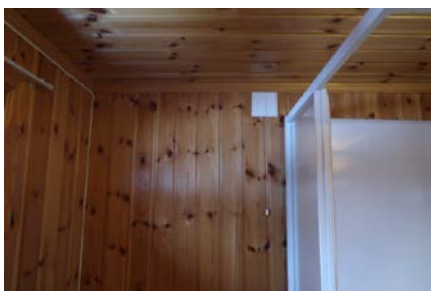
Tilstandsrapport

Konsekvens:

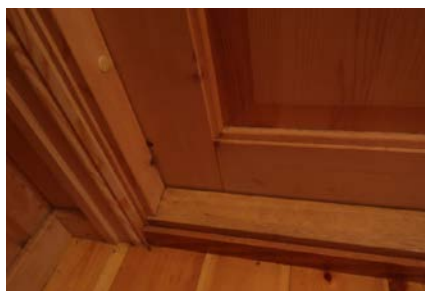
Forholdet kan medføre at badet kan få et dårlig og fuktig innneklima.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales at det etableres mekanisk avtrekk fra badet og tilfredsstillende mulighet for tilluft, i samsvar med anbefalinger fra fagperson.



Bilde viser veggventil



Bilde viser manglende spalte under innerdør for tilluft til badet

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra krypekjeller.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN/ STUE

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i heltre.
Oppvaskkum i metall med ett-greps blandebatteri og avløpsrør i plast.
Frittstående hvitevarer som komfyr og kjøle/- fryseskap

Merknader:

Innredningen har normal bruksslitasje, alder og bruk tatt i betraktning. Riper, hakk og bruksmerker forekommer.
Det ble ikke påvist komfyrvakt over komfyr, dette anbefales montert.

1. ETASJE > KJØKKEN/ STUE

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør i hovedsak av kobberør og plastrør.

Fritidsboligen har ikke innlagt vann, men har en vanntank i krypekjeller som må fylles manuelt. Anlegger har dermed en begrenset mengde vann.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Anlegget består av forskjellige type rør og utførelse.

Vannrør er ikke tilfredsstillende innfestet.

Årsak:

Manglende innfesting av vannrør er ikke forenelig med kravene på oppføringstidspunktet.

Risiko:

Mangelfull innfesting av vannrør øker risikoen for at lekkasjer kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre behov for utbedring av vannrør.

Anbefalt tiltak:

Anlegget anbefales nærmere undersøkt av fagkyndig rørlegger. Dette for å avklare behov for utbedring, og anbefalt løsning.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Anlegget har ikke noe stakeluke.

Avløpsrør i krypekjeller har ikke tilfredsstillende innfesting.

Årsak:

Manglende stakeluke og dårlig innfesting av avløpsrør samsvarer ikke med kravene på oppføringstidspunktet.

Risiko:

Manglende stakeluke øker risikoen for omfattende arbeider om avløpet skulle gå tett.

Ikke tilfredsstillende innfesting av avløpsrør øker risikoen for rørbrudd og at lekkasjer kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre behov for utbedring av avløpsrør.

Anbefalt tiltak:

Anlegget anbefales nærmere undersøkt av fagkyndig rørlegger. Dette for å avklare behov for utbedring, og anbefalt løsning.

TG 2 Ventilasjon

Fritidsboligen ventileres via mekanisk avtrekk på kjøkken. Lufteventiler i vinduer og lufteluke på bad.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Badet mangler mekanisk avtrekk og tilfredsstillende tilluft.

Årsak:

Ventilasjonsløsningen tilfredsstiller ikke dagens krav, eller kravene gitt i Standarden for tilstandsvurdering (NS 3600).

Risiko:

Ikke tilfredsstillende ventilasjon øker risikoen for fuktbelastning i fritidsboligen, og øker risikoen for fuktrelaterte skader.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:

Ikke tilfredsstillende ventilasjon bidrar til dårlig innelima, og kan være medvirkende til fuktskader.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales å vurdere ventilasjonsløsningen og luftutskiftningen i fritidsboligen, eventuelt ved befaring av ventilasjonsfaglig person, for å redusere risiko for dårlig innelima og fuktskader.

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca. 70 liter plassert i krypekjeller under bad og entré.
Forventet levetid for varmtvannsbereder er ca. 20 år.

Årstall: 2008

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Varmtvannsberederen har ikke tilfredsstillende understøttelse.

Årsak:

Understøttelsen av varmtvannsberederen er ikke tilfredsstillende.

Risiko:

Ikke tilfredsstillende understøttelse øker risikoen for at skader og rørbrudd kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre behov for utbedring av understøttelsen.

Anbefalt tiltak:

Understøttelsen av varmtvannsberederen bør utbedres. Utbedringen bør utføres i samsvar med anbefalinger fra fagkyndig rørlegger.



Bilde viser plassering og understøttelse av varmtvannsbereder

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i entré.
Ledningsnett av både skjult- og åpent 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.
2008
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Det er ikke blitt utført arbeid på det elektriske anlegget i hjemmelshavers eie.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Manglende samsvarserklæringer medfører usikkerhet om arbeidets kvalitet og kan gi økt risiko for feil og skader.
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 Det er ikke opplyst om at sikringer løses ut.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei Det er ikke opplyst om noe varmgang eller branntilløp.

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, jamfør 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?
Ja På grunn av anleggets alder, manglende samsvarserklæring og at det ikke er opplyst om at det er utført noen kontroll de siste fem år, anbefales det en utvidet el-kontroll.

Generell kommentar

Tilstandsrapport

I kursfortegnelse fremkommer det ikke hvilke kurser som går til grillhytte og uthus. Dette anbefales ytterligere kontrollert av fagkyndig.

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).

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ikke kjent, ifølge NGU (Norges Geologiske Undersøkelse) består byggegrunn av breelvavsetning (Glasifluvial avsetning).

Fuktsikring og drenering

Fritidsboligen er oppført på ringmur, og har ikke noe kjent dreneringssystem i grunn.
Overflatevann skal håndteres av terrengfall rundt fritidsboligen.
Se opplysninger om terrengfall for ytterligere informasjon.

Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er såleblokk under grunnmur av blokker.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ringmuren har sprekkdannelser.

Årsak:

Sprekkdannelser i grunnmur har karakter som er forenelig med bevegelser i grunn.

Risiko:

Videre bevegelser kan føre til økt sprekkdannelse og påvirkning av konstruksjonens stabilitet

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre behov for tiltak for å sikre bygningsdelens funksjon og videre bruk.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales at grunnarbeidet kontrolleres ytterligere av fagperson. Dette for å avklare årsak, omfang og behov for utbedring.



Sprekk i grunnmur mot nord



Riss i grunnmur mot nord

Tilstandsrapport

Terrenghorhold

Terrenghorhold fra bygningen er ikke vurdert, da terrenget rundt fritidsboligen var 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 terrenghorhold fra konstruksjonen øker belastningen på krypekjeller og grunnmur, og kan resultere i at vann kan trenge inn i bygningen. Det anbefales at terrenghorhold kontrolleres ytterligere av fagperson da snøforholdene gjør det mulig.

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 bygningssakkynndige 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 befaringstidspunktet.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

Risiko:

Manglende radonmåling av fritidsboligen gir økt risiko for at det kan være skadelig forekomst av radongass i fritidsboligen.
For lavt rekkverk og manglende rekkverk etter dagens krav gir økt risiko for fallskader.

Konsekvens:

Manglende radonmåling innebærer at det er usikkert om radonnivået i fritidsboligen er skadelig.
Fall fra terrasse kan medføre personskade, og behov for utbedring av rekkverk.
Bygning i flomutsatt område kan medføre økte kostnader til flomsikring.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales at radonnivået i leiligheten kontrolleres av fagkyndig. Dette for å avklare omfang, og behov for eventuell utbedring.
Det anbefales at det etableres rekkverk som tilfredsstiller dagens krav.
Flomfaren bør vurderes av fagperson. Dette for å avklare omfang og behov for utbedring.

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

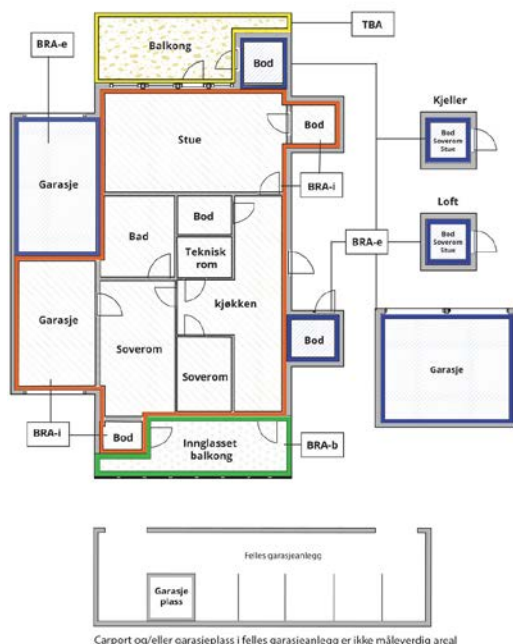
Hva er måleverdig areal?

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.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	63			63	108
SUM	63				108
SUM BRA	63				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, kjøkken/ stue, gang		

Kommentar

Arealmålingen er utført med laser.
Arealmåling er utført iht. NS 3940:2023.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger fremlagt fra megler stemmer overens med dagens planløsning.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Hjemmelshaver opplyser at nytt yttertak er montert i 2024. Yttertaket ble montert med egensinsats, og det er ikke fremlagt noe dokumentasjon.

Grillhytte

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		8		8	
SUM		8			
SUM BRA	8				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Grillhytte	

Kommentar

Arealmålingen er utført med laser.
Arealmåling er utført iht. NS 3940:2023.

Bygningens form er vanskelig å måle nøyaktig. Mindre arealavvik kan forekomme.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Kommentar:

Det er ikke fremlagt noe tegning eller ferdigattest/ byggemelding for grillhytten. Det er dermed ikke kjent om grillhytten er lovlig plassert, eller om bruken er lovlig.
Kommunen har i henhold til plan- og bygningsloven, hjemmel til å pålegge flytting/ riving/ endring om bygninger er oppført uten godkjenning/ eller er feilplassert.

Det anbefales at kommunen kontaktes, for å vurdere lovligheten ved bygningen.

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		10		10	
SUM		10			
SUM BRA	10				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Bod, innredet rom	

Kommentar

Arealmålingen er utført med laser.
Arealmåling er utført iht. NS 3940:2023.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt noe tegning eller ferdigattest/ byggemelding for uthuset. Uthuset har et innredet og isolert rom. Det er dermed ikke kjent om uthuset er lovlig plassert, eller om bruken er lovlig.
Kommunen har i henhold til plan- og bygningsloven, hjemmel til å pålegge flytting/ riving/ endring om bygninger er oppført uten godkjenning/ eller er feilplassert.

Det anbefales at kommunen kontaktes, for å vurdere lovligheten ved bygningen.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.3.2026	Sondre Lillebo	Takstingeniør
	Hilde Vigmostad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3422 ÅMOT	38	155		0	1197.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Tøreggveien 111

Hjemmelshaver

Vigmostad Hilde

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et lite område for fritidsbebyggelse med nærhet til Nordre Osa.

Tilknytning vann

Fritidsboligen har vanntank i krypekjeller. Fritidsboligen er ikke tilknyttet noe vannverk eller lignende. Vann må bæres/ pumpes inn til vanntank.

Tilknytning avløp

Hjemmelshaver opplyser at fritidsboligen er tilknyttet eget avløpssystem for gråvann med slamavskiller.

Iht. fremlagte kommunale opplysninger har ikke eiendommen noen registrert septikanlegg. Septikanlegg skal registreres i kommunen. Kommunen kan pålegge eier å søke/ endre systemet om dette ikke er godkjent. Det anbefales at forholdet avklares med kommunen før salg/ overtakelse.

Regulering

Område er regulert for fritidsbebyggelse.

Bygninger på eiendommen

Grillhytte



Anvendelse

Byggeår

2015

Kommentar

Byggeår er opplyst av hjemmelshaver.

Standard

Bygningen har normal standard, og er tilpasset formålet.

Vedlikehold

Bygningen er normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Grillhytte oppført på pilarer av treverk og bjelkelag av tre. Yttervegger av trekonstruksjoner. Takkonstruksjon av trekonstruksjoner, tekket med takshingel.

Merknader:

Hjemmelshaver opplyser at gulvkonstruksjonen er isolert, øvrig bygning er ikke isolert.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Uthus



Anvendelse

Byggeår

2015

Kommentar

Byggeår er opplyst av hjemmelshaver.

Standard

Bygningen har normal standard.

Vedlikehold

Bygningen er normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Uthuset er oppført på punkter av lettklinkerblokker og bjelkelag av tre. Yttervegger av bindingsverk av tre, utvendig kledd med stående trekledning. Saltak av trekonstruksjoner, tekker med takshingel.

Merknader:

Takkonstruksjonen over den isolerte delen har ikke noe lufting/ ventilering.

Påvist frostsprengt nedløpsrør.

Vinduet mangler beslag.

Årsak:

Manglende ventilering av isolert takkonstruksjon samsvarer ikke med dagens krav til fuktsikring.

Frostsprengte nedløpsrør er forenelig med elde og slitasje.

Manglende beslag samsvarer ikke med dagens krav til fuktsikring av vinduer og ytterdører.

Risiko:

Manglende lufting av takkonstruksjon kan skade konstruksjonen over tid i form av sopp- og råteskader, og gi forkortet levetid på taktekkingen.

Frostsprengte nedløpsrør øker risikoen for feil vannavrenning, med økt fuktbelastning på fasader.

Manglende beslag kan resultere i at vann lettere kan trenge inn i konstruksjonen, og forårsake skader.

Konsekvens:

Ikke tilfredsstillende lufting, manglende nedløpsrør og manglende beslag kan medføre behov for utbedring.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales at forholdene kontrolleres og utbedres i samsvar med anbefalinger fra fagkyndig.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	20.02.2026	Kun tegninger er gjennomgått	Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	20.02.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	27.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	04.03.2026	
---	------------	--

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.

Skadegjører: 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

Hilde Wigmostad

Boligen

Tøreggveien 111

2460 Osen

3422-38/155/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2018
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?

♦ **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?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved 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.



Adresse

Tøreggveien 111, 2460 OSEN

Dato for energimerking

21.02.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-262136

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

25625951

Gårdsnummer

38

Bruksnummer

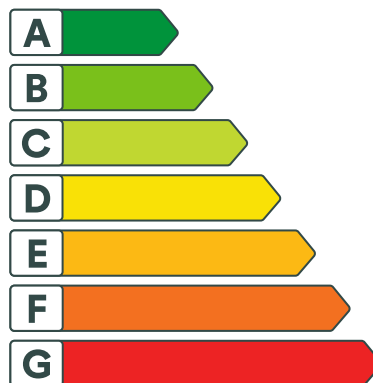
155

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

2009

Bygningstype

Fritidsbolig

Bruksareal

68,4 m²

Oppvarmet bruksareal

68,4 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

180,85 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

234,99 kWh/m²

Totalt levert pr. år

17 023 kWh



Tøreggveien 111, 2460 OSEN



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Tøreggveien 111, 2460 OSEN



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 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: 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 5: Redusér innetemperaturen

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

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: 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 8: 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 9: 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 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 12: 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 utendørs

Tiltak 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: 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 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.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Nabolagsprofil

Tøreggveien 111

Høyde over havet

464 m



Offentlig transport

Osdalskrysset Linje 839, 850	9 min 12.1 km
Osen sentrum Linje 839, 850	10 min 12.6 km

Avstand til byer

Elverum	1 t 3 min
Hamar	1 t 27 min
Oslo	2 t 33 min

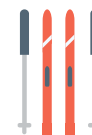
Ladepunkt for el-bil

Kople Joker Osen	10 min
------------------	--------

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 2.5 km
- 164 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Furutangen skisenter
- Kjøretid: 24 min
- Skitrek i anlegget: 2



Aktiviteter

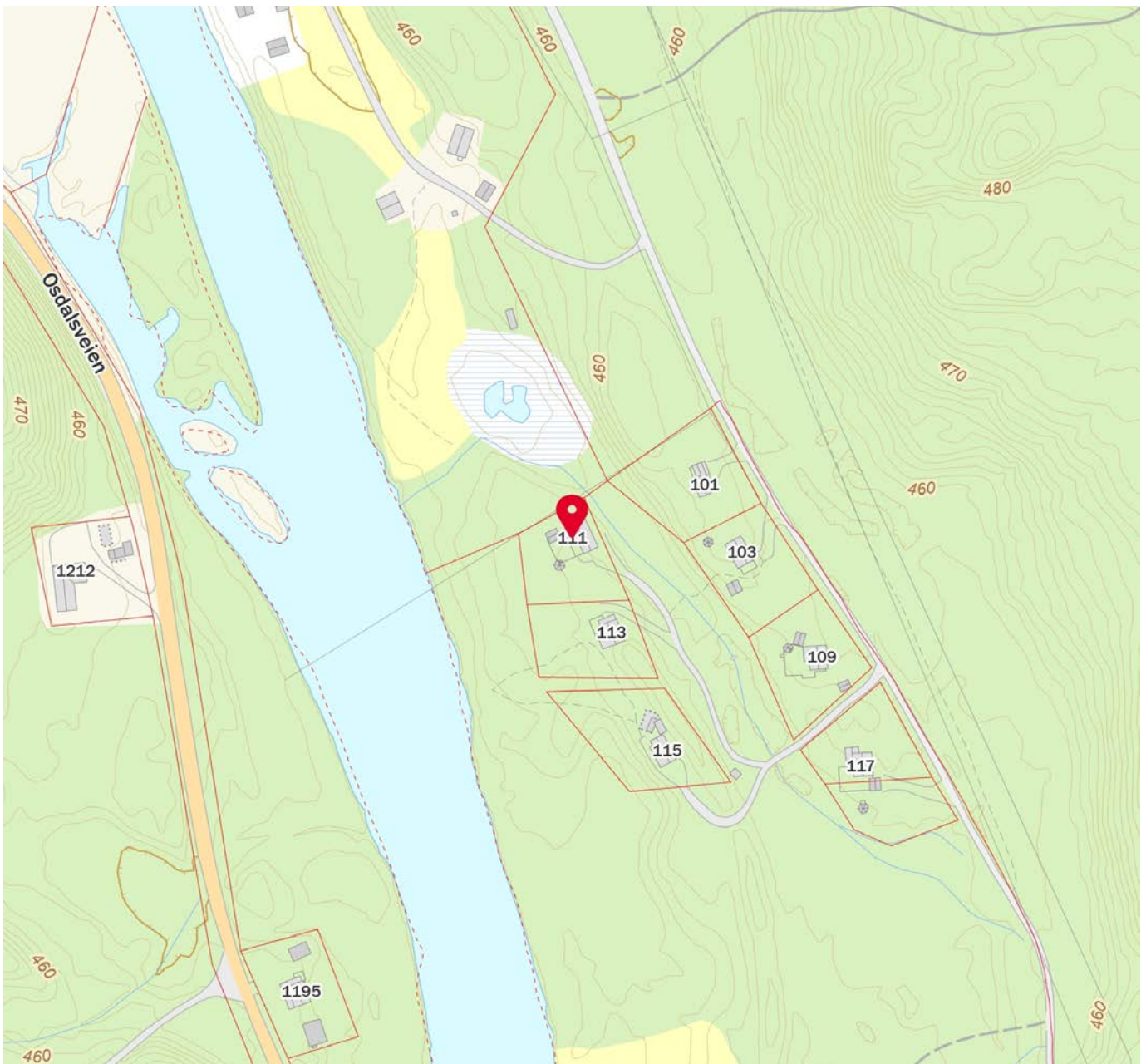
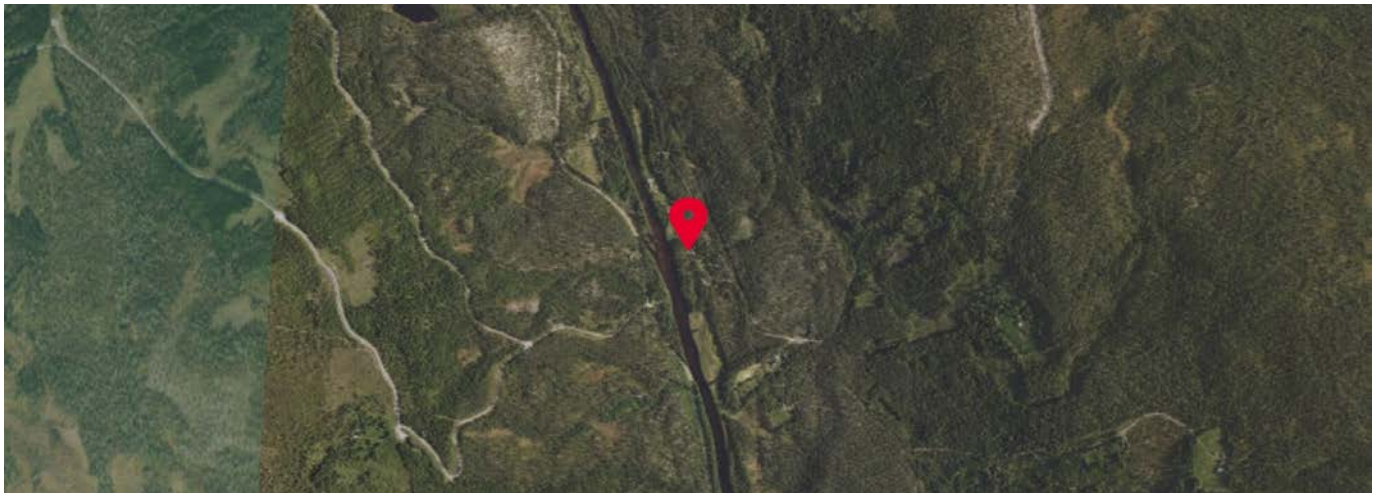
Playa del Osen	10 min
Vesle Osen - div. aktiviteter	10 min
Osen Jegerforening skytebane	11 min
Frisbeegolf (Mattisstua)	24 min
Minigolf (Mattisstua)	24 min
Skøytebane (vinter, Mattisstua)	24 min
Ballbinge (Mattisstua)	24 min

Sport

Osen ballbane Fotball	10 min 12.4 km
Osen barne og ungdomsskole Ballspill	10 min 12.5 km

Dagligvare

Joker Osen PostNord, søndagsåpent	10 min 12.5 km
Nærbutikken Slettås Handelslag	20 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



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 landbrukseiendom, 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: Tøreggveien 111
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