

Storfugllia 10, 2460 OSEN

**Stor. flott hytte beliggende i
nydelige Furutangen. Fantastisk
utsikt og gode solforhold!**



aktiv.



Eiendomsmegler / Partner

Marius Norum

Mobil 465 04 951

E-post marius.norum@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Elverum

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 250 000,-
Omkostn.: Kr 187 600,-
Total ink omk.: Kr 6 437 600,-
Selger: Rannveig Damlien Lysaker
Stian Enbom Lysaker

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 2021
BRA-i/BRA Total 148/195 kvm
Tomtstr.: 2219.4 m²
Gnr./bnr. Gnr. 58, bnr. 366
Oppdragsnr.: 1211240452

Ditt nye fristed?

Velkommen til Furutangen og Storfugllia 10!

En stor og eksklusiv fritidseiendom som ligger ca. 617 moh. med gode solforhold og flott utsikt over den uberørte naturen med vidstrakte åser og fjell. Eiendommen er bebygd med en innholdsrik og lekker hytte fra 2021 med høy standard, samt en dobbeltgarasje med elbil-lader, isolert skibod og hems med god lagringsplass. Hytta har en familievennlig planløsning over to plan med bla. 2 stuer, 5 soverom, 2 badrom i tillegg til ekstra toalettrom. Hytta er påkostet og holder en gjennomgående høy standard med flotte materialvalg.

Furutangen hytteområde ligger i Nordre Osen, omtrent så midt i Hedmark som det går an å komme. Beliggende i lik avstand mellom Trysil og Rena, er det et enestående utgangspunkt for aktiviteter sommer som vinter. Ca. 7 min med bil til Furutangen skisenter.

Godt utleiepotensial med muligheter for gode leieinntekter året rundt.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegninger	46
Velkommen til Furutangen	48
Tilstandsrapport	50
Egenerklæringsskjema	78
Nabolagsprofil	83
Budskjema	93

Om eiendommen

Arealer totalt

BRA - i: 148 m²

BRA - e: 47 m²

BRA totalt: 195 m²

TBA: 46 m²

Fritidsbolig

1. etasje

BRA-i: 112 m²

Beskrivelse: Gang, stue, kjøkken, 3 soverom, 2 badrom, bod og teknisk rom.

46 m²

Beskrivelse: Terrasser.

2. etasje

BRA-i: 36 m²

Beskrivelse: Stue, 2 soverom og toalettrom.

Garasje

1. etasje

BRA-e: 47 m²

Beskrivelse: Garasje og skibod.

Hems

BRA-e: 0 m²

Beskrivelse: Hems over garasje uten målbart areal (gulvareal 24 m²).

Ikke målbare arealer

Fritidsbolig, 2. etasje:

BRA (målbart areal): 36 m².

ALH (arealer med lav himlingshøyde): 1 m².

GUA (gulvareal): 37 m².

Hems over garasje:

BRA (målbart areal): 0 m².

ALH (arealer med lav himlingshøyde): 24 m².

GUA (gulvareal): 24 m².

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealbegreper:

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

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

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

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

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

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

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 2 219,4m². Tomten er opparbeidet med innkjørsel og gårdsplass. Forøvrig naturtomt. Eiendommen har gode lys- og solforhold.

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

Hytteeiendommen ligger på Furutangen hytteområde i Åmot kommune, ca. 617 moh. Solrik beliggenhet med terrasse og utearealer mot syd, og med fin utsikt. Fra eiendommen er det ca. 213 meter til nærmeste langrennsløype, og ca. 7 min med bil til Furutangen skisenter med to skitrekk. Ca. 11,7 km til søndagsåpen butikk Joker Osen med post-i-butikk.

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

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

Avstand med bil til byer:

Elverum - 1 time og 13 minutter

Hamar - 1 time og 33 minutter

Oslo - 2 timer og 47 minutter

LANGRENN

Turløyper

Med utgangspunkt fra Furutangen, kjøres nær 90 km med topp preparerte løyper.

Løypekjøring i området gjøres av Furutangen Drift AS samt at Osen Turforening vedlikeholder og kjører den delen av løypenettet som strekker seg lengst syd og mot Osensjøen. Hele løypenettet strekker seg altså fra rv 215 mellom Osen og Slettås - via Furutangen og helt til Blikkfjellet i nord.

Lysløype

På Furutangen finner du en av landets lengste og fineste lysløyper for langrenn. Det er flere valgmuligheter til lengde og traséer og lengste trasé er 5,5 km med spennende høydeprofiler. Løypa går i sin helhet «midt» i hytteområdet -omkranset av ulike felt. Løypa er lyssatt med LED-lys og gir minimal lysforurensning i landskapet. Lyset står på fra mørkets frembrudd til kl 22.30 i skisesongen. Så fort naturlige snøforhold tilsier det, etableres en skulder på en av sidene utenfor klassiskspor som er reservert for de uten ski på beina.

Tidligsnø og kunstsno

Siden 2019 har vi lagret kunstsno under flis for å kunne tilby tidligst mulig sesongstart. Vi legger dette ut i den øverste halvdelen av lysløypa slik at vi kan tilby en runde på 2,5 km sammenhengende og med gode tekniske variasjoner. Vi legger «full» maskinbredde med doble klassiskspor og skøytetrasé.

Den delen av lysløypa som ikke legges med «tidligsnø», er 100 % dekket med kunstsnoanlegg. I praksis betyr dette at vi normalt fra starten av november kan tilby langrennsforhold med 2,5 km løype, og fra ca 1. desember har vi erfaringsmessig resten av lysløypa og til sammen 5,5 km åpent.

ALPINT

Furutangen Skisenter

Furutangen Skisenter er alpinanlegget som ligger midt i hytteområdet på Furutangen. Bakken består av 2 heiser og 4 nedfarter. Anlegget er plassert med Mattisstua som sentralt samlingspunkt for en velfortjent pause fra skikjøringen. I Mattisstua tilbys en variert meny med noe for de fleste.

Barneheisen dekker barnebakken og dette er en flott bakke for nybegynnere i alle aldre. Traséen er bred og jevn, og i tillegg til vanlig nedfart, er det figurløype og kuleløype med lav brukerterskel.

Hovedheisen dekker de største nedfartene og den lengste turen ned er ca 1 km. Anlegget har en høydeforskjell på ca 125 meter, og inneholder også et stort terrengpark-område i anleggets østre del. Vi har også adskilt self-timer-løype hvor du kan måle dine ferdigheter rundt portene – mot deg selv og klokka – eller mot kameratens tid.

I anlegget er det fullt utbygget snøproduksjon i alle traséer, noe som gjør at vi gjennom året kan tilby meget stabile forhold. Det er også flomlys for kveldskjøring i flere traséer.

Skiutleie og Skishop

Furutangen Skisenter har egen skiutleie som har åpent samtidig med åpningstider i bakken. Her kan du få leid utstyr som ski, sko, staver, hjelm (gratis) og snowboard. Vi har også salg av enkelte sportsartikler – utvalget varierer fra sesong til sesong.

DISKGOLF

Furutangen Diskgolfpark

Diskgolf er et av de nyere tilbudene på Furutangen og har på kort tid rukket å bli svært populært. I flere etapper har ildsjeler godt støttet fra Furutangen Hyttevelforening etablert Furutangen Diskgolfpark.

24 hulls bane

Furutangen Diskgolfpark er en spennende 24 hulls bane, med muligheter for å velge ulike baner. Her finner du nybegynnervennlige hull i begynnelsen av banen, og mer utfordrende hull på slutten. Uansett nivå er det mulig å finne en runde som passer for deg og din familie. Det er gratis å spille på banen, og det er mulig å kjøpe disk på Mattisstua.

«Furutangen Diskgolf» på Facebook

Dette er en aktivitet som passer for alle, trente som utrente, barn som godt voksne. Dette er en veldig populær og sosial aktivitet, som er perfekt for hele familien. Hvis du ønsker en introduksjon til sporten eller tips fra mer øvede spillere er det bare å bli med i gruppa «Furutangen Diskgolf» på Facebook. Der finner du også banekart og annen praktisk informasjon om banen.

Banekart og scorecard finnes også på appen «UDisc».

ANDRE AKTIVITETER

Furutangen har en rekke større og mindre aktivitetstilbud til glede for våre gjester.

Ballbinge

Ballbingen er en sosial møteplass for alle som er glad i fotball eller annen ballek. Ballbingen er 20×40 meter med grusfylt kunstgress og har i tillegg til stor og liten baneinndeling basketkurver for de som flyr høyt. Vinterstid islegger vi banen slik at vi midtvinters får skøyteis.

Minigolf

Minigolfbanen er på 9 hull og man leier kølle og ball på Mattisstua i Mattisstuas åpningstid.

Sandvolley

Sandvolleyballbane ved Mattisstua som ligger nå vis-a-vis ballbingen. Flott nett og sandlagt bane.

Tilrettelagte stier

Det er mange kilometer med grusede stier i nærområdet rundt Mattisstua. I tillegg er lysløypa gruslagt med en fast og fin grustrasé med 2 meters bredde i hele løypas lengde. Utover dette er det milevis med skiløyper i nærområdet som fungerer som fine tur- og treningstraséer hele året.

Kilde: furutangen.no

Bygningssakkyndig

Bjølseth Takst

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Fritidsbolig over to plan - Byggeår 2021.

Byggegruppen er oppkultet/tilkjørte steinmasser på tomt. Fritidsbolig fundamentert med prefabrikkerte ringmurselementer og støpt plate på mark. Yttervegger av trekonstruksjoner, bindingsverk utvendig med stående panel. Saltakkonstruksjon i tre. Tekking med shingel. Takrenner og nedløpsrør av plastbelagt/lakkert aluminium, nedløp til terreng. Ildsted er tilknyttet stålpipeline. Ytterdør med glassfelt, terrassedør i tre med glass. Innerdører med tre speil, snap in hengsler og låsekasse. Vinduer i tre med 3-lags glass. Konstruksjon isolert med mineralull. Kvalitet og tykkelse kan bare avdekkes ved bygningsmessige inngrep, noe som ikke ble utført på befaringsdagen.

Frittstående garasje med varm bod. Hems over garasje for lagring. Støpt plate på mark. Ringmur av lettklinker. Bindingsverk av tre med stående panel. Saltak, tekking med shingel. Garasjen er delevis kledd innvendig. Biloppstilling i garasjen er 33 m² med el-billader. Garasje er adskilt med isolert bod på 12 kvadratmeter. Isolert bod er kledd med plater tak, gulv og vegger. Oppforet tregulv på betongplate. Eget strømskap

i garasjen. Ytterdør til boden må justeres. Hems over garasje på 24 m2 med lav takhøyde. Tilgang via luke i himling.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 02.01.2025, utført av Roar Bjølseth.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader-TG)

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

* Renner og nedløp: Det ble registrert buling/skade i nedløpsrør som er et symptom på frostspreng.

* Våtrom: Hovedbad: Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk: Det registreres feil utførelse av membran ved sluk. Denne er ikke ført tilfredsstillende inn under klemring rundt hele klemringen. Det er benyttet uegnede materialer i våtsonen som ikke vil tåle belastningen av fritt vann. Panel på vegger i våtsone.

* Våtrom: Bad: Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk: Det er benyttet uegnede materialer i våtsonen som ikke vil tåle belastningen av fritt vann. Panel på vegger i våtsoner.

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

For ytterligere/detaljerte beskrivelser av avvik, øvrige tilstandsgrader og bygningsteknisk utførelse, også ved eventuelle andre bygninger, se tilstandsrapport som er et vedlegg i salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har utarbeidet en egenerklæring (vedlagt salgsoppgaven) som kjøper må gjøre seg kjent med før budgivning. Selger har i egenerklæringen bemerket følgende:

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Alt av rørleggerarbeid.

Arbeid utført av: Amundrud VVS AS.

2.2. Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Ja.

Beskrivelse: I boligmappen.

4. Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Alt av rørleggerarbeid.

Arbeid utført av: Amundrud VVS AS.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Alt elektro.

Arbeid utført av: Trysil Elektro.

11.1. Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Svar: Ja.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Godkjent installasjon av Trysil Elektro.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Satt opp garasje i 2022.

Arbeid utført av: Vanglien AS.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Gjennomført takstrapport desember 2024 av Bjølseth takst.

Innhold

Fritidsboligen inneholder:

1. etasje: Gang, kjøkken/spisestue, stue med utgang til terrasse, 3 soverom, 2 bad, baderom, bod og teknisk rom.
2. etasje: Stue, 2 soverom og toalettrom.

Frittstående garasje inneholder:

1. etasje: Garasje på 33m² med elbil-lader og isolert skibod på 12m².
- Hems: Hems for lagring uten målbart areal (gulvareal ca. 24m²).

Innbo og løsøre

Innredningen i garderoben og sengene på rommene nede er plassbygd av møbelsnekker Kaupang møbler. Det samme med innredningen på det store badet.

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

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

Parkering

I garasje eller på biloppstillingsplasser på egen gårdsplass.

Radonmåling

Det er ikke dokumentert at hytten er oppsatt med radonsperre mot grunn.

Diverse

Det inngår ved kjøp av hytta 3 aksjer ved Furutangen aktivitetssenter á kr. 10 000,- per aksje - totalt kr. 30 000,-. Dette skal innbetales til meglers klientkonto sammen med kjøpesum og omkostninger. I tillegg påløper det et engangs administrasjonsgebyr pålydende kr. 250,- for å dekke kostnader for omregistrering av aksjer ifbm. eierskifte. Kontakt megler for ytterligere informasjon.

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

Det er ikke foretatt feiing/tilsyn av piper/ildsteder. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

Energi

Oppvarming

Oppvarming med ved og elektrisitet. Vedfyring med elementpeis i stuen. Elektrisk oppvarming med panelovner og gulvvarme i alle rom bortsett fra soverom og oppstue.

Energikarakter

C

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 6 250 000

Kommunale avgifter

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

* Renovasjon: Kr. 2 276,08,-

Feiing av fritidsbolig gjelder per pipeløp og utføres etter henvendelse fra eier, gebyr betales i sin helhet etter utført feiing. Det gjøres oppmerksom på at avgiftene normalt justeres/reguleres årlig.

Eiendomsskatt

Eiendomsskatten var på kr. 7 582,- i 2024.

Formuesverdi

Kr 1 500 000,- per 31.12.2023.

Andre utgifter

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

* Serviceavgift kloakk: Kr. 4 617,-

* Vannforsyning: Kr. 4 418,-

* Årskontingent Furutangen Hyttevelforening: Kr. 1 250,- (2023)

* Vei, bom og vinterbrøyting fram til tomt: Kr. 3 197,- (Panorama Øst, Panorama Nord, Tjennstuåsen og Syd Panorama: Kr. 4 732,-)

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

Alle priser unntatt vei er inkludert mva (vei er fritatt for mva). Prisene reguleres i januar årlig, og endringer kommuniseres gjennom Furutangen Hyttevelforening, som er alle hytteeieres felles interesseorganisasjon. Alle tomteeiere har pliktig medlemskap i Furutangen Hyttevelforening, og en betydelig andel av årskontingenten er øremerket drift av skiløypenettet rundt Furutangen.

Fra og med 1. termin 2021 ble det innført en frivillig driftsstøtte/serviceavgift for alle hytteeiere på kr. 600,- per år (150,- per termin) som går uavkortet til driften av hytteeiernes felles aktivitetsselskap Furutangen Aktivitetssenter AS. Hensikten med

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 58, bruksnummer 366 i Åmot kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende tinglyste heftelser (dokument) vil følge med eiendommen:

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

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

* Elektriske kraftlinjer, tinglyst den 28.08.1943, dagboknummer 902526.

Rettighetshaver: Eidsiva Nett AS. Org.nr: 981 963 849. Ref. skriv av 22.7.1943.

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

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

* Erklæring/avtale, tinglyst den 03.10.2007, dagboknummer 788090. Rettighetshaver: Furutangen AS. Org.nr: 983 257 615. Rett til å etablere å drifte all nødvendig infrastruktur. Bestemmelse om veg.

* Rettighet, tinglyst den 03.10.2007, dagboknummer 788090. Rettighetshaver: Furutangen Drift AS. Org.nr: 923 133 097. Rett til å etablere og drifte all nødvendig infrastruktur. Bestemmelse om veg.

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

* Erklæring/avtale, tinglyst den 01.11.2016, dagboknummer 1004501. Rettighetshaver: Furutangen Drift AS. Org.nr: 923 133 097. Rett til å etablere og drifte all nødvendig infrastruktur. Bestemmelse om veg.

Dokumentet kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble utstedt ferdigattest for nytt bygg - fritidsformål i 2021.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen av fritidsboligen. Innholdet i disse synes

å være i samsvar med dagens bruk.

Det er ikke mottatt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for frittstående garasje. Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest.

Det er ikke mottatt byggetegninger av garasjen. 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.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst fra privat vei og er tilknyttet felles privat vann- og avløpsverk for hytteområdet.

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

Regulerings og arealplaner

Eiendommen omfattes av detaljregulering for "Furutangen Syd Panorama" fra 2018. Reguleringsformål for eiendommen er fritidsbebyggelse (2 218m²) og friluftsmål (1m²).

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Åmot kommune 2016-2030, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til framtidig fritidsbebyggelse. Eiendommen ligger i område R23 med bestemmelse/krav om reguleringsplan.

Eiendommen omfattes også av kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljø 2016-2030. Det er ingen kulturminner registrert på eiendommen.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

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

Kommentar odelsrett

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

6 250 000 (Prisantydning)

Omkostninger

30 000 (3 aksjer ved Furutangen aktivitetssenter á kr 10.000,- per aksje)

156 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

187 600 (Omkostninger totalt)

203 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

206 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 437 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 453 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 456 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring

Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt en provisjon på 1,8% av salgssummen, minimum kr 49.000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), oppgjørsvederlag (kr 6.250,-), visninger/overtagelse (kr 2.500,- per stykk), markedspakke (kr 21.750,-) søk eiendomsregister og elektronisk signering (kr 2.190,-) samt innhenting av opplysninger og tinglysing av sikringsobligasjon (kr 15.000,-). 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.

Oppdragsansvarlig

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

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

Salgsoppgavedato

09.01.2025



En stor fritidseiendom med oppgradert og god standard, som ligger ca. 617 moh. med gode solforhold og flott panoramautsikt over den uberørte naturen med vidstrakte åser og fjell.



Eiendommen er bebygd med en innholdsrik og lekker hytte fra 2021 med høy standard, samt en dobbeltgarasje med elbil-lader, isolert skibod og hems med god lagringsplass.



Hytteeiendommen ligger på Furutangen hytteområde i Åmot kommune, ca. 617 moh. Solrik beliggenhet med terrasse og utearealer mot syd, og med fin utsikt.



Du ønskes velkommen inn via et hyggelig inngangsparti med terrasseplattning.



Når du entrer hytta kommer du inn i en fin gang med gulvvarme og downlights i himlingen. Fra gangen er det adkomst til bod og teknisk rom med gode muligheter for oppbevaring.



Videre kommer du inn til et stort og flott spisekjøkken.



Hytta holder en gjennomgående høy standard fra 2021 med flotte materialvalg.



Kjøkkenet er fullt utstyrt med integrerte hvitevarer inkl. vinskap som medfølger i handelen. Vegghengt ventilator med mekanisk avtrekk på yttervegg.



Flott heltrekjøkken fra Kistefos med god skap- og benkeplass. Innredningen har profilerte fronter, heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum og glassplate i benkeryggen ved platetoppen.



Ditt nye fristed?



På kjøkkenet er det naturlig plass til et stort spisebord hvor den nydelige utsikten kan nytes.



Stuen er det naturlige oppholdsrommet i hytta, og er et stort, lyst og flott rom for både avkobling og hygge.



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



Stuen har høy standard fra 2021 med lyse heltre gulv, lun panel på veggene, skjult elektrisk anlegg og downlights i himlingen. Oppvarming med ved og elektrisitet. Det er gulvvarme i alle rom bortsett fra soverom og oppstue.



Her kan du enkelt finne roen!



Vinduene har sorte sprosser som rammer inn den flotte utsikten.



Stuen har store vindusflater mot tre ulike himmelretninger som sørger for rikelig med naturlig lys.



Fra stuen har du utgang til en stor og solrik terrasse mot syd. Her har du panoramautsikt over den uberørte naturen med vidstrakte åser og fjell



Beliggenheten mot syd sørger for supre solforhold.



Dette er uten tvil en fin uteplass gjennom hele året!



Terrassen er delvis overbygget, har terrassebord på gulv og god plass til ulike sittegrupper.



Stuen har mønet himling som sammen med det gode lysinnslippet gir en luftig romfølelse.



Hytta inneholder totalt 5 soverom. Hovedsoverommet er et innbydende rom med tilknytning til eget badrom.



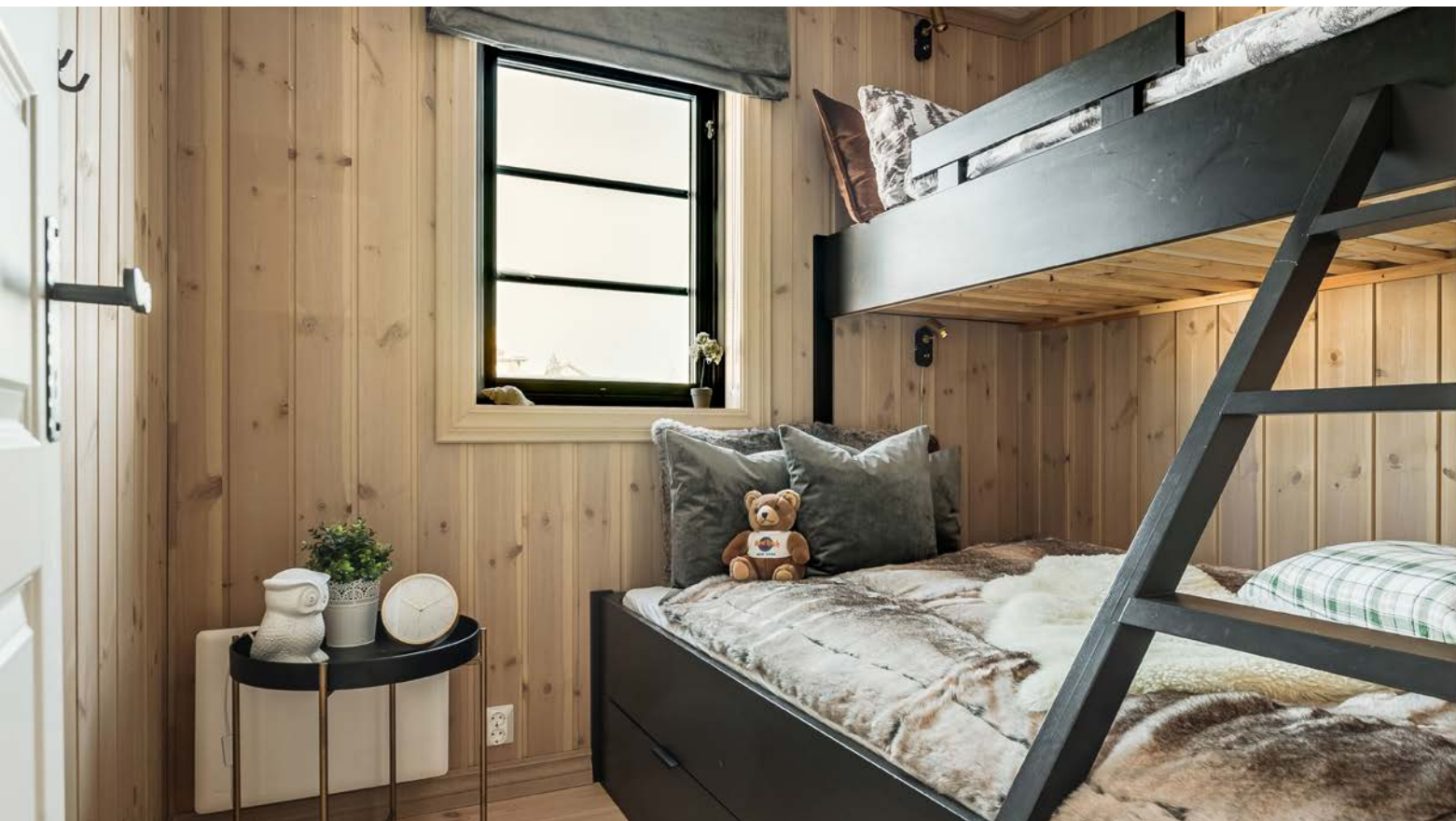
Hytta inneholder 2 bad og et ekstra toalettrom. Badet i tilknytning til hovedsoverommet er et flott bad fra 2021 med flislagt gulv med gulvvarme, overflater med panel kombinert med fliser i dusjsone, downlights i himlingen og mekanisk avtrekk.



Baderommet er utstyrt med heltre baderomsinnredning med flotte detaljer, dusjhjørne med glassdører og både hånd- og regnfallsdusj, samt vegghengt toalett. Det er også plass og opplegg for vaskemaskin med tørketrommel over.



Både soverom 2 og 3 er fine rom som i dag er innredet med en familiekøyer og 3 sengeplasser på begge rom.



Innredningen i garderoben og sengene på rommene nede er plassbygd av møbelsnekker Kaupang møbler. Det samme med innredningen på det store badet.



Innbydende baderom 2 fra 2021 med lekre farge- og materialvalg! Baderommet har flislagt gulv med gulvvarme, overflater med panel kombinert med fliser i dusjsonen, downlights i himlingen og mekanisk avtrekk.



I hyttas 2. etasje er det en fin ekstra stue, 2 soverom og et toalettrom.



Stuen har store vindusflater som åpner opp for den fantastiske utsikten.



Høy standard med lyse heltre gulv, lun panel på veggene, skjult elektrisk anlegg og downlights i himlingen.



Denne utsikten må oppleves!



Soverom 4 er i dag innredet med dobbeltseng med tilhørende nattbord. Det er også plass til kommoder eller kontorinnredning.



Soverom 5 er innredet med en dobbeltseng og kommode.



Med totalt 5 soverom som er innredet med 12 sengeplasser i dag er det god plass til storfamilien!



I 2. etasje er det et praktisk ekstra toalettrom med mekanisk avtrekk. Rommet er utstyrt med servantskap med speilskap over og gulvstående toalett.



Eiendommen er også bebygd med en frittstående garasje på 47m².



Praktisk isolert skibod på 12m². Garasjerommet er på 33m² og det er montert elbil-lader. I tillegg er det gode lagringsmuligheter med hems som har et gulvareal på ca. 24m² (ikke målbart areal).



Furutangen ligger lunt og litt høyt i terrenget med flott utsikt over Osensjøen i sør og vidstrakte åser og fjell i vest.



Fra eiendommen er det ca. 213 meter til nærmeste langrennsløype, og ca. 7 min med bil til Furutangen skisenter med to skitrekk.



Lysløypa er gruslagt med en fast og fin grustrasé med 2 meters bredde i hele løypas lengde. Utover dette er det milevis med skiløyper i nærområdet som fungerer som fine tur- og treningstraséer hele året.



Diskgolf er et av de nyere tilbudene på Furutangen og har på kort tid rukket å bli svært populært. I flere etapper har ildsjeler godt støttet fra Furutangen Hytteveforening etablert Furutangen Diskgolfpark.



Selgers private bilde.



Selgers private bilde (randoneetur).



Selgers private bilde av skiløype.

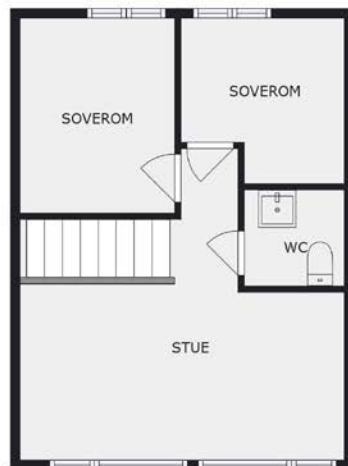
1. etasje



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.

2. etasje



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



Velkommen til Furutangen!

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

LANGRENN

Turløyper

Med utgangspunkt fra Furutangen, kjøres nær 90 km med topp preparerte løyper. Løypekjøring i området gjøres av Furutangen Drift AS samt at Osen Turforening vedlikeholder og kjører den delen av løypenettet som strekker seg lengst syd og mot Osensjøen. Hele løypenettet strekker seg altså fra rv 215 mellom Osen og Slettås - via Furutangen og helt til Blikkfjellet i nord.

Lysløype

På Furutangen finner du en av landets lengste og fineste lysløyper for langrenn. Det er flere valgmuligheter til lengde og traséer og lengste trasé er 5,5 km med spennende høydeprofiler. Løypa går i sin helhet «midt» i hytteområdet - omkranset av ulike felt. Løypa er

lyssatt med LED-lys og gir minimal lysforurensning i landskapet. Lyset står på fra mørkets frembrudd til kl 22.30 i skisesongen. Så fort naturlige snøforhold tilsier det, etableres en skulder på en av sidene utenfor klassiskspor som er reservert for de uten ski på beina.

Tidligsnø og kunstsno

Siden 2019 har vi lagret kunstsno under flis for å kunne tilby tidligst mulig sesongstart. Vi legger dette ut i den øverste halvdel av lysløypa slik at vi kan tilby en runde på 2,5 km sammenhengende og med gode tekniske variasjoner. Vi legger «full» maskinbredde med doble klassisk-spor og skøytetrasé.

Den delen av lysløypa som ikke legges med «tidligsnø», er 100 % dekket med kunstsnoanlegg. I praksis betyr dette at vi normalt fra starten av november kan tilby langrennsforhold med 2,5 km løype, og fra ca 1. desember har vi erfaringsmessig resten av lysløypa og til sammen 5,5 km åpent.

ALPINT

Furutangen Skisenter

Furutangen Skisenter er

alpinanlegget som ligger midt i hytteområdet på Furutangen. Bakken består av 2 heiser og 4 nedfarter. Anlegget er plassert med Mattisstua som sentralt samlingspunkt for en velfortjent pause fra skikjøringen. I Mattisstua tilbys en variert meny med noe for de fleste. Barneheisen dekker barnebakken og dette er en flott bakke for nybegynnere i alle aldre. Traséen er bred og jevn, og i tillegg til vanlig nedfart, er det figurløype og kuleløype med lav brukerterskel.

Hovedheisen dekker de største nedfartene og den lengste turen ned er ca 1 km. Anlegget har en høydeforskjell på ca 125 meter, og inneholder også et stort terrengpark-område i anleggets østre del. Vi har også adskilt self-timer-løype hvor du kan måle dine ferdigheter rundt portene - mot deg selv og klokka - eller mot kameratens tid.

I anlegget er det fullt utbygget snøproduksjon i alle traséer, noe som gjør at vi gjennom året kan tilby meget stabile forhold. Det er også flomlys for kveldskjøring i flere traséer.

Skiutleie og Skishop

Furutangen Skisenter har egen skiutleie som har åpent samtidig med åpningstider i bakken. Her kan du få leid utstyr som ski, sko, staver, hjelm (gratis) og snowboard. Vi har også salg av enkelte sportsartikler - utvalget varierer fra sesong til sesong.

DISKGOLF

Furutangen Diskgolfpark

Diskgolf er et av de nyere tilbudene på Furutangen og har på kort tid rukket å bli svært populært. I flere etapper har ildsjeler godt støttet fra Furutangen Hyttevelforening etablert Furutangen Diskgolfpark.

24 hulls bane

Furutangen Diskgolfpark er en spennende 24 hulls bane, med muligheter for å velge ulike baner. Her finner du nybegynnervennlige hull i begynnelsen av banen, og mer utfordrende hull på slutten. Uansett nivå er det mulig å finne en runde som passer for deg og din familie. Det er gratis å spille på banen, og det er mulig å kjøpe disk på Mattisstua.

«Furutangen Diskgolf» på Facebook

Dette er en aktivitet som passer for alle, trente som utrente, barn som godt voksne. Dette er en veldig populær og sosial aktivitet, som er perfekt for hele familien. Hvis du ønsker en introduksjon til sporten eller tips fra mer øvede spillere er det bare å bli med i gruppa «Furutangen Diskgolf» på Facebook. Der finner du også banekart og annen praktisk informasjon om banen.

Banekart og scorecard finnes også på appen «UDisc».

ANDRE AKTIVITETER

Furutangen har en rekke større og mindre aktivitetstilbud til glede for våre gjester.

Ballbinge

Ballbingen er en sosial møteplass for alle som er glad i fotball eller annen ballek. Ballbingen er 20×40 meter med grusfylt kunstgress og har i tillegg til stor og liten baneinndeling basketkurver for de som flyr høyt. Vinterstid islegger vi banen slik at vi midtvinters får

skøyteis.

Minigolf

Minigolfbanen ble kraftig oppgradert sommeren 2021 og har nå nytt kunstgressdekke. Banen er på 9 hull og man leier kølle og ball på Mattisstua i Mattisstuas åpningstid.

Sandvolley

Sandvolleyballbanen ble flyttet ned til Mattisstua sommeren 2021 og ligger nå vis-a-vis ballbingen. Flott nett og sandlagt bane.

Tilrettelagte stier

Det er mange kilometer med grusede stier i nærområdet rundt Mattisstua. I tillegg er lysløypa gruslagt med en fast og fin grustrasé med 2 meters bredde i hele løypas lengde. Utover dette er det milevis med skiløyper i nærområdet som fungerer som fine tur- og treningstraséer hele året.

Kilde: furutangen.no



Storfugllia 10 2460 OSEN

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig

Byggeår: 2021

BRA: 148 m²

BRA-i: 148 m²



Samlet vurdering

TG-0

26

TG-1

4

TG-2

3

TG-3

0

TG-IU

0

 **Supertakst**

GNR: 58 BNR: 366

Roar Bjølseth
Bjølseth Takst

Bjolsethtakst@gmail.com
41610876

Storfugllia 10
2460 Osen

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/25487>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Renner og nedløp

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

Utbedring av skader bør utføres.

Våtrom: Hovedbad

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det registreres feil utførelse av membran ved sluk. Denne er ikke ført tilfredsstillende inn under klemring rundt hele klemringen.

Det er benyttet uegnede materialer i våtsonen som ikke vil tåle belastningen av fritt vann. Panel på vegger i våtsone.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Lokal utbedring membran/klemring i sluk

Våtrom: Bad

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er benyttet uegnede materialer i våtsonen som ikke vil tåle belastningen av fritt vann. Panel på vegger i våtsoner.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
29.11.2024

Rapportdato
2.1.2025

Hjemmelshavere

Navn: Rannveig Damlien Lysaker
Navn: Stian Enbom Lysaker

Tilstede ved inspeksjon: Ja
Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

Informasjon om bygningssakkyndig

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

Om bygningssakkyndig:

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

Egne premisser:

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

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

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

Informasjon om boligen

Adresse: Storfugllia 10, 2460 Osen

Kommunenr:	3422	Gårdsnr:	58	Bruksnr:	366	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	2021					
Boligtype:	Fritidsbolig					

Generell beskrivelse av boligen:

Fritidsbolig over to plan., byggeår 2021

Byggegroppen er oppkultet/tilkjørte steinmasser på tomt. Fritidsbolig fundamentert med prefabrikkerte ringmurselementer og støpt plate på mark. Yttervegger av trekonstruksjoner, bindingsverk utvendig med stående panel Saltakkonstruksjon i tre. Tekking med shingel. Takrenner og nedløpsrør av plastbelagt/lakkert aluminium, nedløp til terreng. Ildsted er tilknyttet ståpipe. Ytterdør med glassfelt, terrassedør i tre med glass.

Innerdører med tre speil, snap in hengsler og låsekasse. Vinduer i tre med 3- lags glass.

Konstruksjon isolert med mineralull. Kvalitet og tykkelse kan bare avdekkes ved bygningsmessige inngrep, noe som ikke ble utført på befaringsdagen.

Fritidsbolig på Furutangen hytteområde i Åmot kommune med mange muligheter og aktiviteter for store og små på sommer- og vinterhalvåret. Tomt på 2219 kvm (hentet fra seeiendom.no). Eiendommen har gode lys- og solforhold. Privat innkjørsel og oppstillingsplass, øvrig område med naturtomt.

Privat felles vann- og avløpsanlegg for hytteområde.

Frittstående garasje med tilhørende bod.

BYGGEMÅTE:

Innvendige overflater:

Innvendige gulv av tre, flis og betong.

Vegger og himling bestående av panel.

Kjøkken:

Heltrekjøkken med profilerte fronter

Underskap og høyskap.

Integrerte hvitevarer som stekovn kjø/frys koketopp og venskap

Heltre benkeplate med nedfelt kum og koketopp.

Glass og panel i benkerygg

Bad:

Hovedbad

Fliser på gulv, fliser på vegger i dusjnische. Panel på øvrige vegger og i himling.

Heltre møbel med heldekkende servant, speil med hyller over servant.

Innfellbare dusjvegger, vegghengt dusjgarnityr

Vegghengt wc.

Bad 2 .

Fliser på gulv, fliser på vegger i dusjnische. Panel på øvrige vegger og i himling.

Panel i himling.

Baderomsmøbel med heldekkende servant og skuffer

Speil med belysning over servant

Innfellbare dusjdører og vegghengt dusjgarnityr

Gulvstående wc.

OPPVARMING:

Varmekabler og ved

VENTILASJON:

Ventiler i vegger og vinduer

Åpningsbare vinduer

RADON:

Det er ikke dokumentert at hytten er oppsatt med radonsperre mot grunn.

SLOKKEUTSTYR OG RØYKVARSLERE:

Røykvarslere i 1. og 2. etg.

Håndslukker på hovedsoverom i 1. etg.

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

ØVRIGE BYGG:

Frittstående garasje med varm bod.

Hems over garasje for lagring.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	148	148	0	0	46
Garasje	47	0	47	0	0
Totalt m²	195	148	47	0	46

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	112	112	0	0	46
2. etasje	36	36	0	0	0
Totalt m²	148	148	0	0	46

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
2. etasje	37	36	1
Totalt m²	37	36	1

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	112	112	0	Stue, kjøkken, bad 1, bad 2, gang, bod, teknisk, sov 1, sov 2 og sov 3	
2. etasje	37	37	0	Stue, sov 3, sov 4 og wc	
Totalt m²	149	149	0		

Bygning: Garasje

Hovedareal

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

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	24	0	24
Totalt m²	24	0	24

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	47	0	47		Garasje og skibod Hems over garasje med lav takhøyde.
Loft	24	0	24		Hems.
Totalt m²	71	0	71		

Kommentar til arealberegning

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

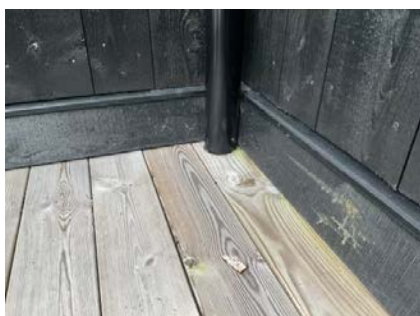
Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for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

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Drenering



Ukjent drenering under terrasser.

Type grunnmur? Støpt plate på mark

Støpt plate på mark med isolerte ringmurselementer.

Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)? Nei

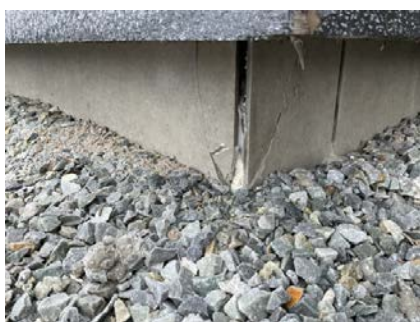
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull? Nei

Oppsummering av drenering

TG-1

Taknedløp er avsluttet over bakken.
Anbefaler å montere drensør fra nedløp og bort fra grunnmuren, for bedre bortledning av vann fra grunnmuren.
Ukjent drenering under terrasser.

6.2 Grunnmur og fundament



Skade på ringmur.

Type Fundament/Grunnmur Plate på mark

Støpt plate på mark med isolerte ringmurselementer.

Type byggegrunn Byggegrunn av puk/stein

Tilkjøpte steinmasser.

Er det påvist sprekker/riss eller skader? Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-1

Pålimte plater på grunnmuren har skade.

6.3 Balkong, terrasse, platting



Terrasse.



Terrasse.

Type	Terrasse
Terrasser på bakkeplan.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-0

6.4 Vinduer og dører



Vindu.

Beskrivelse	
Vinduer med 3-lags glass. Ytterdør av tre med glass. Balkongdør med glass. Ytterdør på bod.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-0



Ytterdør.



Dør ut fra bod/teknisk.



Balkongdør.

6.5 Yttervegger



Kledning.

Type fasade	Stående kledning
Behandlet stående trekledning.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-0

6.6 Loft (konstruksjonsoppbygging): 2. etg

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Innredet med soverom, stue og wc	
Er loftet innredet etter byggeår?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei

Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
--	-----

Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
---	-----

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-0

6.7 Renner og nedløp



Frostspreng i nedløp.

Type	Aluminium
------	-----------

Lakkerte aluminiumsrenner

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
---	-----

Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
---	----

Oppsummering av renner og nedløp

TG-2

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av skader bør utføres.



Frostspreng i nedløp.

6.8 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Saltakskonstruksjon teknet med shingel	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	
TG-0	

6.9 Taktekking

Type tekteking	Pappshingel
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tektekingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekking	
TG-0	
Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger.	

6.10 Utstyr på tak



Adkomstr feier.

Er det krav til snøfanger? Nei

Er det krav til stige for adkomst feier? Ja

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

Oppsummering av utstyr på tak

TG-0

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

Type Betongdekke, Trebjelkelag

Betongdekke i 1. etg.
Trebjelkelag mellom 1. etg og loft

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-0

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

6.12 Ildsted/Skorstein



Type pipe Stål

Stålpipe toppmontert på peis

Er det montert ildsted? Ja

Type ildsted Peis

Elementpeis.

Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale? Nei

Skorstein over tak er innsisert fra: Fra bakken

Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger? Nei

Ildsted.



Pipe.

Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?

Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein

TG-0

6.13 Kjøkken



Kjøkken.

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av overflater og innredning

TG-0

Heltrekjøkken med profilerte fronter
Underskap og høyskap.
Integrerte hvitevarer Stekovn kjøp/frys koketopp og venskap
Heltre benkeplate med nedfelt kum og koketopp.
Glass og panel i benkerygg



Kjøkken.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Mekanisk avtrekk med avtrekk på yttervegg

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-0

6.14 Lovlighet



Røykvarsler.



Brannslukker.

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? Ikke kontrollert

Det er ikke framlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)? Nei

Det er ikke framlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.

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

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? Ikke kontrollert

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

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

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

6.15 Toalettrom



Toalettrom i 2. etg

Er det påvist fukt/skader på toalettet? Nei

Type ventilasjon Mekanisk avtrekk

Mekanisk avtrekk på yttervegg

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det innebygd sisterner? Nei

Oppsummering av toalettrom

TG-0



Toalettrom i 2. etg

6.16 Trapp



Trapp.

Beskrivelse

Åpen tretrapp i malt utførelse

Er det manglende rekkverk?

Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm?

Nei

Er åpninger i rekkverk over 10cm?

Nei

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?

Nei

Mangler håndløper i trappeløp?

Nei

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av trapp

TG-0

6.17 Avløpsrør

Type avløpsrør

Plast

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

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Er det manglende lufting av kloakk over tak?

Nei

Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-0
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.	

6.18 Vannledninger



Fordelerskap.

Type anlegg	Rør i rør system
Vannledninger er skjult i vegger og gulv, vurderingene begrenser seg til synlige avløp.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-0
Fordelerskap er plassert på bod/teknisk rom. Det er etablert elektronisk stoppekran med waterguard.	

6.19 Elektrisk



Sikringskap er plassert i tekniskrom/bod.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Skap plassert i tekniskrom/bod	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler tilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.	
TG-0	

6.20 Varmtvannsbereder



Varmtvannsbereider.

Plassering bereder

Teknisk rom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2020

Størrelse

281

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Ikke relevant, fast tilkobling

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

Oppsummering av varmtvannsbereider

TG-0

6.21 Ventilasjon



Klaffventil i vegger.

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilasjon med ventiler i vegger og vinduer
Kun tilluft under dører på bad.
Mekanisk avtrekk på wc og begge bad.

Oppsummering av ventilasjon

TG-0



Lufteventil i vinduer.



Manglende membran under klemring.



Bad.



Bad.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Fliser på gulv og vegger i dusjnise, panel på resterende vegger og i himling.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oppsummering av overflater

TG-1

Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.

Vindu er plassert i våtsone.

Vindu med karm og listverk av tre vil ikke tåle belastningen av fritt vann.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Type sluk Plast

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

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

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

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



Hulltaking i tilstøtende rom.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Det registreres feil utførelse av membran ved sluk. Denne er ikke ført tilfredsstillende inn under klemring rundt hele klemringen.

Det er benyttet uegnede materialer i våtsonen som ikke vil tåle belastningen av fritt vann. Panel på vegg i våtzone.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Lokal utbedring membran/klemring i sluk

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Heltre møbel med heldekkende servant speil med hyller over servant.
Innfellbare dusjvegger, Vegghengt dusjgarnityr
Vegghengt wc av typen TECE
Opplegg for vaskemaskin

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sistene til klosett?

Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?

Annen godkjent løsning

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-0

Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygd sistene. Eier foreviste dokumentasjon på godkjent løsning uten dreksåpning.

Ventilasjon

Type ventiler

Mekanisk avtrekk

Mekanisk avtrekk på yttervegg, tillufts spalte under dør.

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-0

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Ja

Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter.

6.23 Våtrom: Bad



Bad.



Bad.



Hulltaking i tilstøtende rom.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Fliser på gulv og vegger i dusjnise.
Panel på resterende vegger og himling.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-1

Vinduet er plassert i våtsoner, men blir beskyttet mot vannsprut av dusjvegger

Dør med karmer og listverk vil ikke tåle belastningen av fritt vann.

Det er innfelte downlights i tak mot kaldloft.

Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Det er benyttet uegnede materialer i våtsonen som ikke vil tåle belastningen av fritt vann. Panel på vegger i våtsoner.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Baderomsmøbel med heldekkende servant og skuffer Speil med belysning over servant Innfellbare dusjdører og Vegghengt dusjgarnityr Gulvstående wc	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-0

Ventilasjon

Type ventilerings	Mekanisk avtrekk
Mekanisk avtrekk på yttervegg, tillufts spalte under dør.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-0

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter.	

6.24 Øvrig: Bod/teknisk



Stoppekran.

Beskrivelse

Tekniskrom/bod har egen utgang.
Montert vannfordelerskap, bereder, stoppekran og sluk.
Lekkasjesikkring med automatisk avstengning av vannet

Oppsummering av øvrig

TG-0

6.25 Øvrig: Innvendige overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater:
Gulv av tre, flis og betong.
Vegger og himling av panel.

Oppsummering av øvrig

TG-0

Innvendige overflater fremstår som fine på befaringsdagen.

6.26 Øvrig: Garasje



Garasje.

Beskrivelse

Støpt plate på mark. Ringmur av lettklinker.
Bindingsverk av tre med stående panel
Saltak, tekket med shingel.
Garasjen er delevis kledd innvendig
Biloppstilling i garasjen er 33 m2 med el-billader.
Garasje er adskilt med isolert bod på 12 kvadratmeter

Isolert bod er kledd med plater tak, gulv og vegger.
Oppforet tregulv på betongplate.

Eget strømskap i garasjen
Ytterdør til boden må justeres

Hems over garasje på 24 m2 med lav takhøyde.
Tilgang via luke i himling.



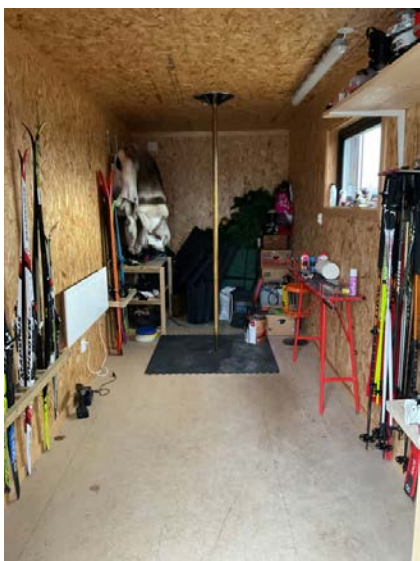
Garasje.



Luke i himling til hems.



Garasje.



Varmbod.



Hems.

6.27 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.31 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Elverum	
Oppdragsnr.	
1211240452	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Stian Enbom Lysaker	Rannveig Damlien Lysaker
Gateadresse	
Storfugllia 10	
Poststed	Postnr
OSEN	2460
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Watercircle
Polise/avtalnr.	101111305

Document reference: 1211240452

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: SEL, RDL

1

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Alt av rørleggerarbeid

Arbeid utført av

Amundrud VVS AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

I boligmappen.

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Alt av rørleggerarbeid

Arbeid utført av

Amundrud VVS AS

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Alt elektro

Arbeid utført av

Trysil Elektro

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Godkjent installasjon av Trysil Elektro

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1211240452

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Satt opp garasje i 2022.
Arbeid utført av	Vanglien AS

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Gjennomført takstrapport desember 2024 av Bjølseth takst
-------------	--

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1211240452

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1211240452

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Stian Lysaker	cc5bf7d3355ea27ecbee7d41 1c50475da4982725	06.01.2025 12:23:52 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Rannveig Damlien Lysaker	14d885348024e95abd7ef8 5bc76b8c0e46cd4553	06.01.2025 13:02:04 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1211240452

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party.
Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

Nabolagsprofil

Storfugllia 10

Høyde over havet

617 m



Offentlig transport

Osdalskrysset Linje 839, 850	15 min 11.2 km
Osen sentrum Linje 839, 850	16 min 11.8 km

Avstand til byer

Elverum	1 t 13 min
Hamar	1 t 33 min
Oslo	2 t 47 min

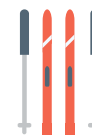
Ladepunkt for el-bil

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

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 213 m
- 209 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Furutangen skisenter
- Kjøretid: 7 min
- Skitrek i anlegget: 2



Aktiviteter

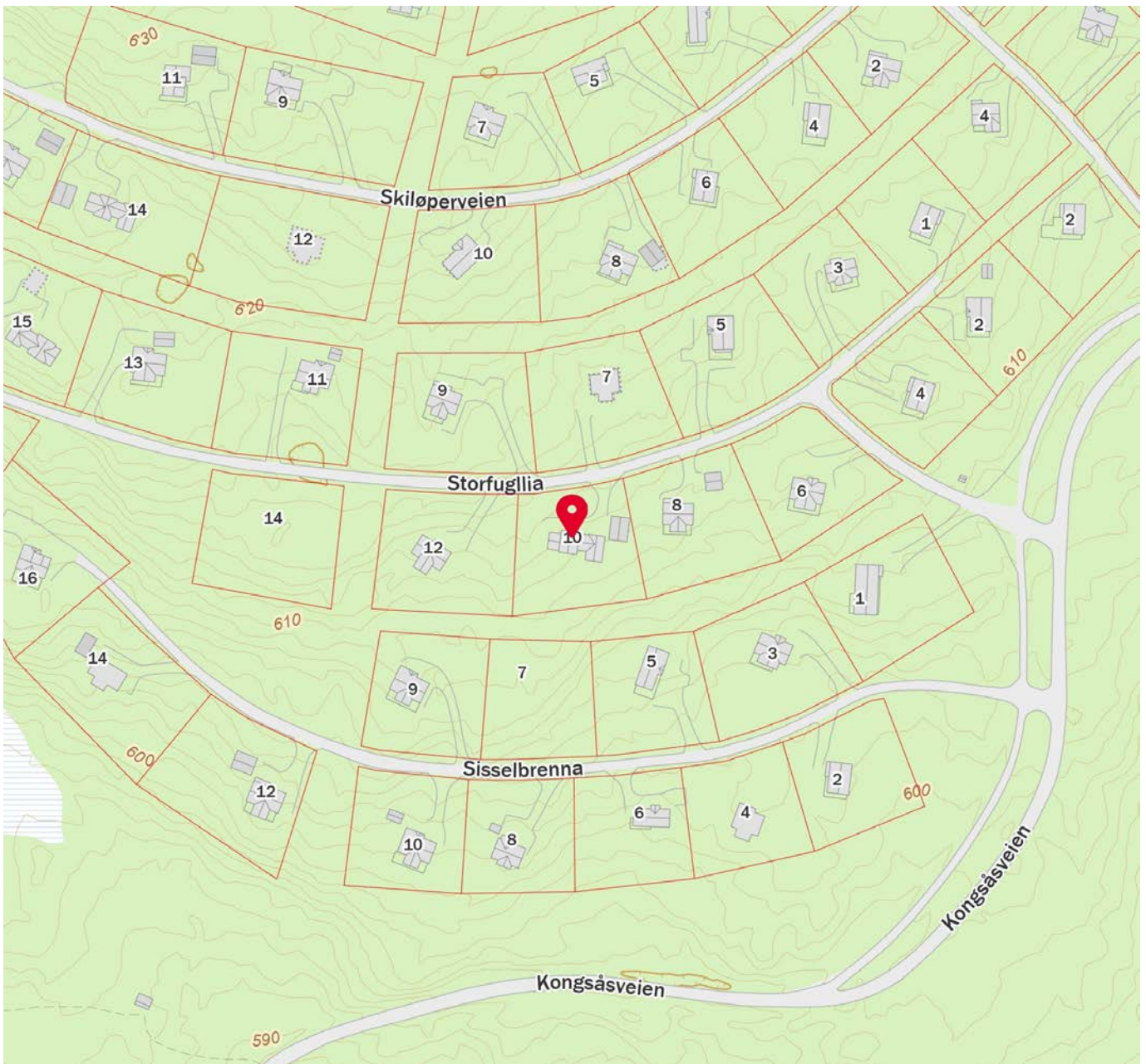
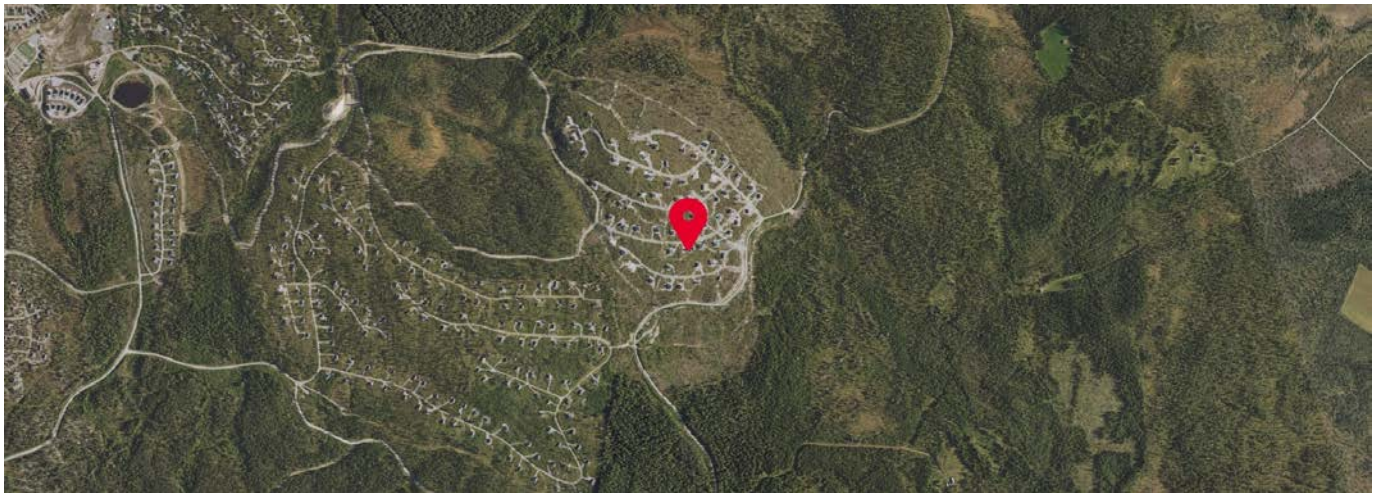
Hinderløype (Mattisstua)	8 min
Ballbinge (Mattisstua)	8 min
Skøytebane (vinter, Mattisstua)	8 min
Minigolf (Mattisstua)	8 min
Frisbeegolf (Mattisstua)	8 min
Osen Jegerforening skytebane	13 min
Vesle Osen - div. aktiviteter	16 min

Sport

Osen barne og ungdomsskole Ballspill	16 min 11.7 km
Osen ballbane Fotball	16 min 11.7 km

Dagligvare

Joker Osen	16 min
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	11.7 km
Nærbutikken Slettås Handelslag	26 min





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

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

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


Rett skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Storfugllia 10
2460 OSEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marius Norum

Oppdragsnummer:

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

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