



aktiv.

Muurflatveien 8, 2460 OSEN

**Stor og innholdsrik hytte fra 2010 med vannbåren gulvvarme, vedovn og 5 soverom. Stor og solrik terrasse. Uthus på 14m<sup>2</sup>**



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 5 950 000,-  
**Omkostn.:** Kr 179 990,-  
**Total ink omk.:** Kr 6 129 990,-  
**Selger:** Michael Bantz  
Jacqueline Franck  
Neumann Bantz

**Salgsobjekt:** Fritidseiendom  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 2010  
**BRA-i/BRA Total** 176/190 kvm  
**Tomtstr.:** 1985.6 m<sup>2</sup>  
**Gnr./bnr.** Gnr. 36, bnr. 358  
**Oppdragsnr.:** 1211240160

## Ditt nye fristed?

### Velkommen til Furutangen og Muurflatveien 8!

En stor og solrik fritidseiendom med fin og usjenert endebeliggenhet på feltet. Flott og innholdsrik hytte fra 2010 med gode kvaliteter som bla. vannbåren gulvvarme og balansert ventilasjon. Hytta har en familievennlig planløsning over to plan med bla. 2 stuer, 5 soverom, 2 bad hvorav det ene med badstue, ekstra toalettrom og eget vaskerom. Stuen har vedovn, flere store vindusflater, imponerende takhøyde og utgang til en stor sydvestvendt terrasse med gode solforhold. Uthus på 14m<sup>2</sup> fra 2012.

Hytta ligger på Furutangen hytteområde i Åmot kommune, ca. 565 moh. Fra hytta er det ca. 500 meter til alpinbakken som har to skitrekk, samt umiddelbar nærhet til flotte langrennsløyper og fine tur- og friluftsområder deriblant Granåstjernet med ørretfiske.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Plantegninger .....	36
Tilstandsrapport .....	38
Egenerklæringsskjema .....	64
Nabolagsprofil .....	69
Budskjema .....	79

# Om eiendommen

## **Arealer totalt**

BRA - i: 176 m<sup>2</sup>

BRA - e: 14 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 190 m<sup>2</sup>

TBA: 87 m<sup>2</sup>

## **Fritidsbolig**

1. etasje

BRA-i: 135 m<sup>2</sup>

Beskrivelse: Entré, gang, stue, kjøkken, bad, vaskerom/teknisk, toalettrom, badstue og 4 soverom.

TBA: 72 m<sup>2</sup>

Beskrivelse: Terrasser.

2. etasje

BRA-i: 41 m<sup>2</sup>

Beskrivelse: Loftstue, bad, soverom og lagerrom.

TBA: 15 m<sup>2</sup>

Beskrivelse: Balkonger.

## **Uthus**

BRA-e: 14 m<sup>2</sup>

Beskrivelse: Bod.

## **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Fritidsbolig med 1. og 2.etasje. Intern trappeforbindelse mellom etasjer. Adkomst til overbyggede terrasser 2.etasje fra soverom og loftstue. Overbygget inngangsparti ved 1.etasje. Vaskerom med innvendig og utvendig adkomst. Adkomst til terrasse 1.etasje ved vaskerom, stue og terreng.

Fullt bruksareal for arealer 1. og 2.etasje med unntak av lagerrom 2.etasje. Lagerrom med himlingshøyde lavere enn 1,9 m. Overbygget inngangsparti med ca 8m<sup>2</sup>.

Terrasseareal 1.etasje ca 72 m<sup>2</sup>. Terrassearealer 2.etasje smalet ca 15 m<sup>2</sup> (7 m<sup>2</sup> + 8 m<sup>2</sup>).

Frittstående uthus i en etasje som eksternt bruksareal.

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. 1 985,6m<sup>2</sup>. Tomten er opparbeidet med gruset innkjøring og parkering for flere biler ved hytta. Hovedsakelig naturtomt med stedbunden vegetasjon.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikelutskrift (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**

Hytta ligger på Furutangen hytteområde i Åmot kommune, ca. 565 moh. Fra hytta er det ca. 500 meter til alpinbakken som har to skitrekk, samt umiddelbar nærhet til flotte langrennsløyper og fine tur- og friluftsområder deriblant Granåstjernet med ørretfiske.

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.

Sommeraktiviteter

Sommerstid er det kjempefine muligheter for bading, fiske og vannsportsaktiviteter

ved Osensjøen, som ligger ca. 8 km fra hytta. Her finner man en lang sandstrand, som innbyr til bading og lek på stranden. Osensjøen strekker seg over 30 km og har tillatelse for bruk av motorbåt som blant annet kan leies på camping.

#### Alpinløyper

På Furutangen hytteområdet er det skitrekke med 2 heiser og 5 nedfarter som er tilpasset for familier med barn i alle aldre, samt egen snowboardløype, barnebakke, figurløype, rails og kuleløype. Fra hytta er det ca. 500 meter til alpinbakken.

#### Langrennsløyper

I tillegg er det ca. 90 km løypenett til langrenn med traseer for alle nivåer, i tillegg til en kortere trase med lysløype ved gamle Furutangen, som passer både til tur og trening. Løypenettet strekker seg fra RV 215 mellom Osen/Trysil i syd, til Blikkfjellet i nord. Flotte tur-, og treningsforhold gjennom vinteren. Eget kunstsneanlegg og lagring av snø som sikrer tidlig start på sesongen. Det er også egen lysløype. Skøyteis i ballbingen på vinteren når temperaturen tillater dette.

#### Mattisstua

I enden av skibakken ligger Mattisstua som har kafe med matservering og andre sosiale aktiviteter for hele familien. Her finner du spiseriet med mulighet for take away. Ved Mattisstua er det også lekeplass, minigolf, sandvolleyballbane og ballbinge med kunstgress hvor det er mulighet både til fotball og basket. Skogsveier med muligheter for sykkelturet fins det også godt med i området.

#### Butikk

Nærmeste handelssenter med butikker og servicetilbud finner du på Rena, som kun ligger ca. 45 km fra hytta, eller Trysil som ligger ca. 50 min kjøring fra hytta. Ca. 10 km før man kommer til Furutangen, passerer man dagligvarebutikken Joker. Butikken har post og apotek i butikk, samt et godt vareutvalg. Du kan til og med bestille vin fra vinmonopolet som kan hentes på Jokerbutikken. Joker har også søndagsåpent.

#### Trysil

Hytta ligger ca. 50 minutters kjøring fra Trysil. Trysilfjellet er Norges største alpinanlegg med 31 heiser og 65 nedfarter. Trysil har de siste årene etablert seg som en spennende sommerdestinasjon, og satser også stort på sykling. Det er anlagt flott sykkeltrase rundt hele Trysilfjellet samt nye løyper både for stisykling, terrengsykkelpark og downhill. I tillegg er det merket mange flotte sykkelruter i og rundt Trysil. Klatreparken Høyt og Lavt i Trysil har 5 baner i forskjellige vanskelighetsgrader, med totalt 64 klatrehinder og 9 zip-liner. Her er alle muligheter for en aktiv familie. Det er også i dette området man kan gå 18-hull med golf, dersom dette frister mer. Ønsker du en annen utfordring, finnes det også golfbane på Rena.

Avstand til byer med bil  
Elverum - 1 time og 9 minutter  
Hamar - 1 time og 31 minutter  
Oslo - 2 timer og 45 minutter

**Bygningssakkyndig**  
Knut Roger Furuseth

**Type takst**  
Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Fritidsbolig - Byggeår: 2010.

Taket er vurdert fra bakkenivå. Tekking med shingel, tekking fra byggeåret. Opplyst undertak med OSB-plater fra byggeåret, ukjent vedr sekundærttekking. Beisede vindskier og isbord. Yttervegger med utvendig stående ukantet kledning, liggende i gavlspisser. Ingen opplysninger vedr isolering. Fasader uten etablert lufting. Opplyst musebånd montert ved underkant bak kledningsbord. Siste utvendige overflatebehandling opplyst til 2018. Saltakkonstruksjon søndre med loftsrom og rafteloft. Utførelse fremstår med prefabrikkerte A -taksperrer. Deler av loftsrommet med innvendige skråhimlinger, lite loftsrom ved flathimling uten tilkomst. Overflater loftsrom med tregulv, panel på vegger og i himling. Adkomst til rafteloft mot øst via veggluke i knevegger, hindret besiktigelse grunnet lagret innbo. Undersiden av takkonstruksjonen er vurdert fra innvendige himlingsoverflater. Lufting av kaldtloftet via luftespalter ved raft, spalter med insektsnetting. Åpen terrasse ved 1.etasje mot vest og nord, opplyst terrasse fra 2010 med utvidelse fra 2018. Opplyst fundamentert på støpte pilarer, ukjent vedr frostsikring. Gulv med 28 mm impregnerte terrassebord, beiset rekkverk.

Uthus - Byggeår: 2012.

Frittstående uthus. Satt på betongsåler under ringmurelementer og med støpt isolert plate. Yttervegger opplyst i isolert bindingsverk med utvendig stående ukantet kledning. Saltak tekket med shingel. Renner av metall, nedløp med fleksible rør. Ytterdør i malt heltre, vinduer som ved hytte. Innvendige overflater med laminat på gulv, panel på vegger og i skråhimling, synlige åser. Tretrapp til inngang. Innlagt strøm. Montert luft/luft varmepumpe.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 26.07.2024, utført av Knut Roger Furuseth.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader-TG)

For denne eiendommen er det gitt tilstandsgrad TG 2 (avvik som ikke krever umiddelbare tiltak) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

- \* Innvendig > Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.
- \* Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er påvist andre avvik: Fallforholdene ved gulvet fremstår ikke å tilfredsstillende krav i teknisk forskrift etter TEK97 med krav 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket ( tilsvarer 16 mm). Usikkerhet vedr lekkasjesikring ved terskel.
- \* Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Det er påvist andre avvik: Sluk er ikke tilgjengelig for kontroll. Usikkerhet vedr lekkasjesikring mot terskel.
- \* Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er påvist sprekker i fliser. Det er påvist andre avvik: Fallforholdene ved gulvet fremstår ikke å tilfredsstillende krav i teknisk forskrift etter TEK97 med krav 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket ( tilsvarer 16 mm). Deler av gulvet fremstår med motfall. Usikkerhet vedr lekkasjesikring ved terskel. Enkelte sprukne gulvfliser i dusjonen.
- \* Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Det er påvist andre avvik: Usikkerhet vedr lekkasjesikring mot terskel.
- \* Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning: Det er påvist andre avvik: Manglende fugging bak servant mot vegg.
- \* Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom / teknisk > Overflater Gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er påvist andre avvik: Det er uegnede materialer i våtsoner. Fallforholdene ved gulvet fremstår ikke å tilfredsstillende krav i teknisk forskrift etter TEK97 med krav 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket ( tilsvarer 16 mm). Deler av gulvet fremstår med motfall. Usikkerhet vedr lekkasjesikring ved terskel.
- \* Spesialrom > 1.Etasje > Badstue > Overflater og konstruksjon: Det er ikke tilfredsstillende ventilering fra rommet. Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning. Det ble ikke registrert dampsperre på varm side i rommet. Usikkerhet omkring utførelse med dampsperre varm side. Fremstår uten luftesjikt mot tilgrensende konstruksjoner. Rommet mangler avtrekksventil.
- \* Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- \* Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Det er påvist andre avvik: Et ventilasjonsaggregat har en forventet levetid på omtrent 25 år.
- \* Tekniske installasjoner > Varmesentral: Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.



Det er gitt tilstandsgrad TG 2 (avvik som kan kreve tiltak) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

- \* Utvendig > Taktekking: Det er påvist andre avvik: Vindskier og isbord med vedlikeholdsbehov.
- \* Utvendig > Nedløp og beslag: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Det er påvist andre avvik: Manglende takstige og feieplattung. Uten snøfangere, tekking med ru overflate. Ingen opplysninger om problematikk med snøras.
- \* Utvendig > Veggkonstruksjon: Det er påvist andre avvik: Overflatebehandling dels med avlassinger, krakelering og noe oppsprekninger. Noe gjenstående beising ved nordgavl.
- \* Utvendig > Balkonger, terrasser - 2.et: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er påvist andre avvik: Overflatebehandlinger dels med slitasje og avlassinger. Deler av rekkverkshåndløper ved terrasse mot vest er fjernet, planlagt utskifting før salg. Råteskadde søyler som understøttelse for terrasse, planlagt utskiftning før salg.
- \* Innvendig > Innvendige trapper: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- \* Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom / teknisk > Sluk, membran og tettesjikt: Det er uegnede materialer i våtsoner. Slukmansjett eller membran kunne ikke påvises. Usikkerhet om utførelse ved veggflater tåler vannbelastning. Usikkerhet vedr lekkasjesikring bak gulvlist og mot terskler.
- \* Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Det er gitt tilstandsgrad TG 3 (store eller alvorlige avvik) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

- \* Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er ikke montert rekkverk. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er påvist andre avvik: Overflatebehandlinger dels med slitasje og avlassinger. Deler av rekkverk er demontert hvor det er planlagt utvidelse av terrassen mot sydvest. Noe gjenstående beising ved overbygget terrassedel i nordgavl.

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:

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: I har fått dette materiale.

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Villmarkspanel er skiftet enkelte steder, samt nye støttestendere ved terrasse i 1. og 2. etasje.

Arbeid utført av: ROAR TØMTE, Elverum.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Tilstandsvurdering - I har fått den.

### **Innhold**

Hytta inneholder:

1. etasje: Entré, toalettrom, gang, kjøkken, stue med utgang til terrasse, 4 soverom, badrom med badstue og vaskerom/teknisk rom.

2. etasje: Loftstue med utgang til balkong, soverom med utgang til balkong, badrom og lagerrom.

Eiendommen er også bebygd med et frittstående uthus på 14m<sup>2</sup>.

### **Standard**

Fritidsbolig - Byggeår: 2010.

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon. Bygget er jevnlig vedlikeholdt. Opplyst utvidet terrasse-areal i 2018.

Uthus - Byggeår: 2012.

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon. Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

Integrerte hvitevarer på kjøkken 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.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Alle hytter på Furutangen tilbys tjenester for bredbånd og kabel-tv fra Eidsiva Bredbånd. For informasjon om priser og bestilling, ta kontakt med Eidsiva Bredbånd på 612 00 612.

### **Parkering**

Biloppstillingsplasser på egen gårdsplass.

### **Radonmåling**

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

### **Diverse**

Det inngår ved kjøp av hytta 3 aksjer ved, Furutangen avkativitetscenter a kr 10.000,- pr. 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.

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert den 19.10.2012, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. Neste kontroll kan forventes i 2032.

Feiing er ikke utført. Tilsyn ble sist gang utført i juli 2024, uten pålegg om utbedringer. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

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

## Energi

### **Oppvarming**

Oppvarming med vannbåren gulvvarme, vedfyring og elektrisitet. Tilknyttet vedovn i stue på fliser, opplyst vedovn med vannkappe tilknyttet vannbårent anlegg. Elektrisk oppvarming med panelovner og gulvvarme på badetrom i 2. etasje.

Sentralvarmeanlegg for vannbåren gulvvarme plassert på vaskerom. Anlegg med dobbeltmantlet bereder fra 2010, ekspansjonstank og sirkulasjonspumpe. Ukjent kapasitet for el-kolber. Fordeling med 210 liter til forbruksvann og 170 liter til oppvarming. Ingen dokumentasjon for anlegget evt service. Anlegget må kontrolleres av fagmann

Varmefordeling med gulvvarmerør og radiatorer, rørinstallasjoner opplyst fra byggeåret. Fordelerstokker til varmekurser plassert på teknisk rom, trådløse termostater til de enkelte kurser. Ingen dokumentasjon for anlegget evt service. Anlegget må kontrolleres av fagmann.

### **Energikarakter**

C

### **Energifarge**

Rød

### **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 m<sup>2</sup>. 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](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## **Økonomi**

### **Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 5 950 000

### **Kommunale avgifter**

Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr. 11 923,08,- for 2024.

For 2024 gjelder følgende satser for kommunale avgifter (inkl. mva.):

- \* Feie-avgift fritidsboliger: Kr. 810,-
- \* Eiendomsskatt: Kr. 8 837,-
- \* Renovasjon: Kr. 2 276,08,- (for 2025)

Størrelse på renovasjonsavgift avhenger av størrelse på dunk(er). Feie- og tilsynsgebyr

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

#### **Formuesverdi**

Kr 359 370,- 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,-

\* Vei, bom og vinterbrøyting fram til tomt: Kr. 3 197,-

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

Alle tomteeiere på Furutangen tilbys en brøyteavtale som gjelder løpende fra år til år. Dette gjelder brøyting inne på tomta og koster kr. 2 725,- for sesongen 2024/25. 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 36, bruksnummer 358 i Åmot kommune.

#### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

Det er ingen kjente, tinglyste heftelser (dokument) som skal følge med eiendommen.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er ikke utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for noe av bygningsmassen.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da rent formelt at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. I byggetegninger er lagerrom i 2. etasje er i tegningene definert som soverom. Vaskerom/teknisk rom definert som bod (boligens tilleggsdel). Det er ikke kjent med at det er søkt om bruksendring for nevnte areal/rom. Vaskerom/teknisk rom er derfor ikke godkjent for varig opphold (boligens hoveddel), men er likevel inntatt som primærrom/-areal i tilstandsrapport. Det er også avvik på terrassen som i dag er større enn hva tegningene viser.

Det er ikke mottatt byggetegninger av frittstående uthus. Man har derfor ikke kunnet kontrollere hvor vidt dagens bygning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak.

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

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen har adkomst fra privat vei og er tilknyttet felles privat vann- og avløpsverk for hytteområdet. Se også punktet "andre utgifter" for informasjon om kostnader.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen omfattes av detaljregulering for "Furutangen hytteområder" fra 2016. Reguleringsformål for eiendommen er fritidsbebyggelse.

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Åmot kommune 2016-2030, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til at reguleringsplan fortsatt skal gjelde.

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. Det foreligger begrensninger ved korttidsutleie for eierseksjoner. I det tilfelle fritidsboligen

ligger på festet grunn, kan det også foreligge begrensninger i festekontrakt. 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.

#### **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.

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

### **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](http://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](http://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**

5 950 000 (Prisantydning)

---

#### Omkostninger

30 000 (Aksjer i Furutangen Aktivitetssenter AS)

148 750 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

---

179 990 (Omkostninger totalt)

195 090 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

197 890 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

6 129 990 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 145 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 147 890 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

### **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 dekningsalg 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 Pluss og Boligkjøperforsikring 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. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://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.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt en provisjon på 2,2% av salgssummen, minimum kr 49.000,- ved gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), oppgjørshonorar (kr 6.250,-), visninger (kr 5.000,- totalt uansett antall), markeds pakke (kr 18.900,-) samt innhenting av opplysninger (kr 13.500,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

### **Ansvarlig megler**

Marius Norum  
Eiendomsmegler / Partner  
[marius.norum@aktiv.no](mailto:marius.norum@aktiv.no)  
Tlf: 465 04 951

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

### **Salgsoppgavedato**

10.12.2024



Velkommen til Furutangen og Muurflatveien 8!



En stor og solrik fritidseiendom med fin og usjenert endebeleggenhet på feltet.



Eiendommen er bebygd med en flott og innholdsrik hytte fra 2010, samt et frittstående uthus på 14m<sup>2</sup> fra 2012.



Du ønskes velkommen inn via et overbygget inngangsparti med flislagt dekke. Siste utvendige overflatebehandling opplyst til 2018.



Hyggelig og praktisk entré med plass til sko og oppheng av yttertøy. Entréen har mørk skifer på gulv med vannbåren gulvvarme og lun panel på veggene.



Stuen er det naturlige oppholdsrommet i hytta, og er et stort og fint rom for både avkobling og hygge. God standard med mørk skifer på gulv med vannbåren gulvvarme og malt panel på veggene.



Stuen har flere store vindusflater mot tre ulike himmelretninger som sørger for rikelig med naturlig lys. Lysinnsippet sammen med den imponerende takhøyden gir en god og luftig romfølelse.



Hytta har en familievennlig planløsning over to plan med bla. 2 stuer, 5 soverom, 2 bad hvorav det ene med badstue, ekstra toalettrom og eget vaskerom.



Fra stuen har du utgang til en stor sydvestvendt terrasse som ble utvidet i 2018. Terrassen har gode solforhold og fint utsyn over vakker natur.



Terrassen strekker langs to av ytterveggene og har god plass til flere ulike soner og sittegrupper.



Som et fint midtpunkt i stuen er det en koselig vedovn som bidrar til ekstra hygge. Opplyst vedovn med vannkappe tilknyttet vannbårent anlegg.



Lys kjøkkeninnredning fra 2010 med profilerte heltre fronter og heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum.





Kjøkkenet er utstyrt med medfølgende integrerte hvitevarer som 2 stekeovner, nedfelt induksjonstopp og oppvaskmaskin.



Praktisk med innfelte downlights i himlingen på kjøkkenet.



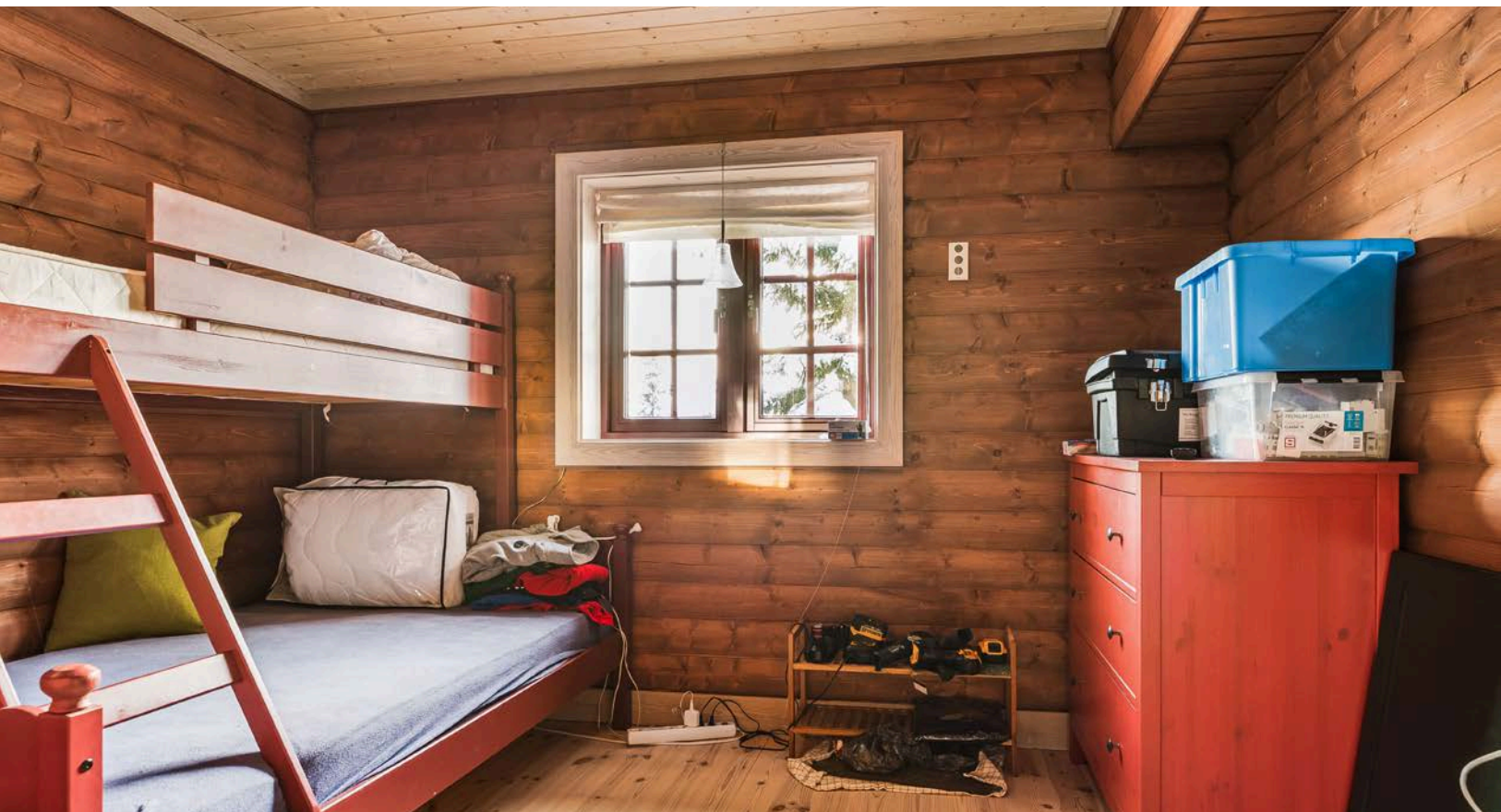
Stuen er romslig med god plass til et stort spisebord i tillegg til sofagruppe og annet ønskelig møblement.



Hytta inneholder totalt 5 soverom hvorav fire av rommene ligger i 1. etasje og det siste i 2. etasje. Soverom 1 er i dag innredet med en dobbeltseng og åpen garderobeløsning.



Soverom 2 er i dag også innredet med en dobbeltseng og åpen garderobeløsning.



Soverom 3 er i dag innredet med en familiekøye med 3 sengeplasser.



Baderom 1 som ligger i 1. etasje har fliser på gulv og vegger, vannbåren gulvvarme, balansert ventilasjon og adkomst til badstue.



Baderommet er utstyrt med baderomsinnredning med dobbel servant, speilskap med belysning, dusjnise med forheng og regnfallsdusj, samt gulvstående toalett.



Fra entréen er det adkomst til et praktisk ekstra toalettrom. Hytta har også et eget vaskerom/teknisk rom med opplegg for vaskemaskin.



Koselig loftstue med tregulv og lun panel på veggene.



Fra loftstuen er det utgang til en sydvendt balkong med fin utsikt. Det gjøres oppmerksom på at det må monteres rekkverk.



Soverom 5 ligger i hyttas 2. etasje og har også utgang til balkong.





Baderom 2 som ligger i 2. etasje har fliser på gulv og vegger, elektrisk gulvvarme og balansert ventilasjon. Baderommet er utstyrt med servantskap med speil over, dusjkabinett og gulvstående toalett.



Hytta ligger på Furutangen hytteområde i Åmot kommune, ca. 565 moh.



Fra hytta er det ca. 500 meter til alpinbakken som har to skitrekk, samt umiddelbar nærhet til flotte langrennsløyper og fine tur- og friluftsområder deriblant Granåstjernet med ørretfiske.

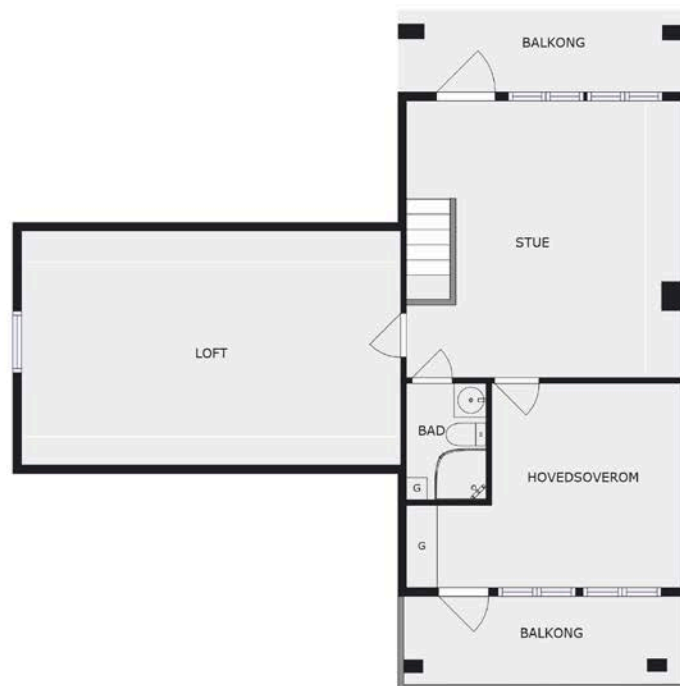
# 1. etasje



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 målbare illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Fritidsbolig  
 Muurflatveien 8, 2460 OSEN  
 ÅMOT kommune  
 # gnr. 36, bnr. 358

Sum areal alle bygg: BRA: 190 m<sup>2</sup> BRA-i: 176 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 15.04.2024

Rapportdato: 26.07.2024

Oppdragsnr.: 20243-1920

Referansenummer: LQ8526

Autorisert foretak: Byggtakst Elverum AS

Sertifisert Takstingeniør: Knut Roger Furuseth



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

## Byggtakst Elverum AS

Byggtakst Elverum er et erfarent takstfirma som blant annet tilbyr tilstandsrapporter, brannskjønn, verditakster, energimerking, termografering og tetthetskontroll ([www.byggtakstelverum.no](http://www.byggtakstelverum.no)).

Firmaet ble opprettet i 2006, og vi er i dag 7 ansatte. Vi har Sentral Godkjenning for ansvarsrett innen: søker, prosjekterende, utførende og kontrollerende. Vi er godkjente termografører (ITC), og medlem av Norsk Takst. Vi er sertifiserte i Norsk Takst samt at vi har DNV GL (Veritas) og TRV (TEGoVA) sertifisering. I tillegg er vi autoriserte for prøvetagning av innemiljø (Eurofins), som innebærer kontroll av luftkvaliteten. Med andre ord: Vi kan det vi driver med, og du skal føle deg trygg når du bestiller tjenester hos oss. Våre kunder er private, forsikringsselskaper, advokater (eierskiftesaker) og entreprenører (termografering og tetthetsprøving). Byggtakst Elverum tilbyr rask levering og konkurransedyktige priser. Vårt primære arbeidsområde er Hedmark og Oppland, men tar oppdrag i hele landet.

### Rapportansvarlig

Knut Roger Furuseth  
Uavhengig Takstingeniør  
knut@byggtakstelverum.no  
918 40 445



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)**

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, 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. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Fritidsbolig - Byggeår: 2010

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er vurdert fra bakkenivå. Tekking med shingel, tekking fra byggeåret. Opplyst undertak med OSB-plater fra byggeåret, ukjent vedr sekundærtekking. Beisede vindskier og isbord. Yttervegger med utvendig stående ukantet kledning, liggende i gavlspisser. Ingen opplysninger vedr isolering. Fasader uten etablert lufting. Opplyst musebånd montert ved underkant bak kledningsbord. Siste utvendige overflatebehandling opplyst til 2018. Saltakkonstruksjon søndre med loftsrom og rafteloft. Utførelse fremstår med prefabrikkerte A-taksperrer. Deler av loftsrommet med innvendige skråhimlinger, lite loftsrom ved flathimling uten tilkomst. Overflater loftsrom med tregulv, panel på vegger og i himling. Adkomst til rafteloft mot øst via vegggluke i knevegger, hindret besiktigelse grunnet lagret innbo. Undersiden av takkonstruksjonen er vurdert fra innvendige himlingsoverflater. Lufting av kaldtloftet via luftespalter ved raft, spalter med insektsnetting. Åpen terrasse ved 1.etasje mot vest og nord, opplyst terrasse fra 2010 med utvidelse fra 2018. Opplyst fundamentert på støpte pilarer, ukjent vedr frostsikring. Gulv med 28 mm impregnerte terrassebord, beiset rekkverk.

[Gå til side](#)

### INNENDIG

Innerdører med heltre dørblad, dører fra byggeår.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

### Bad

Baderom 1.etasje fremstår med utførelse fra byggeåret. Gulv og vegger med fliser. Himlinger med panel. Vannbåren gulvvarme. Installasjoner med dobbel servant i innredning, gulvmontert WC og dusjnise. Balansert ventilasjon, tilluftsspalte ved dørterskel.

### Vaskerom / teknisk

Kombinert vaskerom/teknisk i 1.etasje, vaskerom fra byggeåret. Gulv med fliser. Vegger og himling med panel. Oppvarming med vannbåren gulvvarme. Opplegg for vaskemaskin. Balansert ventilering. tilluftsspalte ved dørterskel. Øvrige installasjoner med dobbeltmantlet bereder, ventilasjonsaggregat samt stoppekran og fordelerskap.

### Bad

Baderom 2.etasje fremstår med utførelse fra byggeåret. Gulv og vegger med fliser. Himlinger med panel. Elektrisk gulvvarme. Installasjoner med servant i innredning, gulvmontert WC og dusjkabinett. Balansert ventilasjon, tilluftsspalte ved dørterskel.

[Gå til side](#)

### KJØKKEN

Kjøkken 1.etasje fra byggeåret. Innredninger med malte profilerte heltre fronter og laminerte skrog. Benkeplate i heltre. Panel over benker. Ventilator over induksjonstopp med avkast på yttervegg. Integrerte løsninger med 2 stekeovner, induksjonstopp og oppvaskmaskin. Kjøkken uten lekkasjevakt og komfyrvakt.

[Gå til side](#)

### SPESIALROM

Toalettrom 1.etasje med overflater og installasjoner fra byggeåret. Gulv med fliser. Vegger og himling med panel. Installasjoner gulvmontert WC og servant på innredning. Oppvarming med vannbåren gulvvarme. Balansert ventilasjon, tilluftsspalte ved dørterskel. Badstue tilknyttet bad 1.etasje. Gulv med fliser og flissokkel, vegger og himling med panel. Opplyst vannbåren gulvvarme. Rom med sluk. Ingen innredninger. Badstuedør i glass. Luftespalte under dør. Elektrisk badstueovn. Rommet har aldri vært benyttet som badstue. Elektrisk badstueovn type Tylø. Ovn er ikke funksjonstestet, ingen vurderinger.

[Gå til side](#)

### TEKNISKE INSTALLASJONER

## Beskrivelse av eiendommen

Inntak med jordkabel. Sikringskap med jordfeilautomater plassert i soverom 1.etasje, skap uten skapfront. Kurser er merket. 230V/400V anlegg fremstår med 50A hovedsikringer. Måler plassert i utvendig skap. Skjult ledningsnett. Elektrisk gulvvarme på badetom 2.etasje. Downlights ved himlinger i gang og kjøkken 1.etasje. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Opplyst tilknyttet hytteområdets felles private vannanlegg. Inntaksledning med PE, stoppekran montert på vaskerom med gulvsluk. Opplyst tilknyttet hytteområdets felles private avløpsanlegg. Avløpsrør fremstår utført med PVC-plast. Utvendige vann- og avløpsledninger fra byggeåret. Ingen tegn til eller opplysninger om tidligere frostproblematikk. Ingen opplysninger om problemer med avløpssystemet. Funksjon og tilstand vedr vann- og avløpsanlegg må vurderes av fagmann.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Fritidsbolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Originaltegninger fra Vårdal Arkitekter datert 07.09.2009 fremvist ved besiktigelsen. Byggemeldingstegninger må fremskaffes.

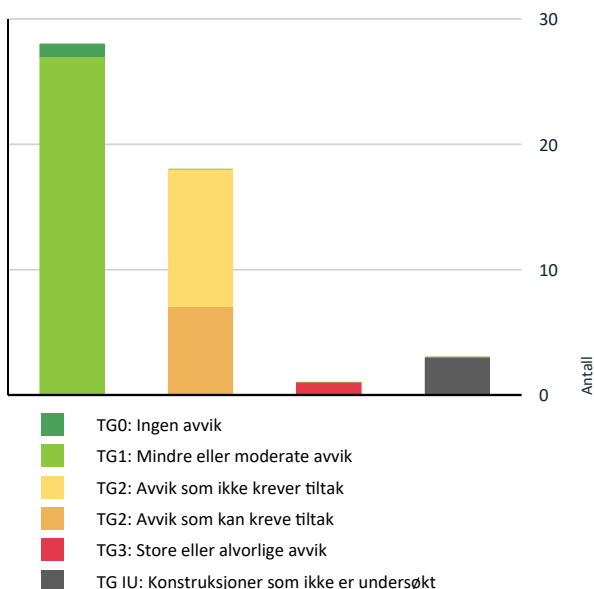
### Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke fremlagt.

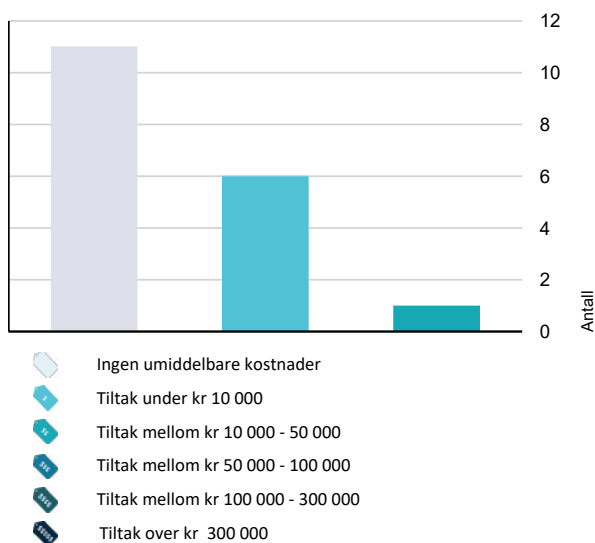
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rømningsveier, dagslysarealer/volumkrav oppholdsrom, slukkeutstyr og brannvarsling er ikke fullstendig kontrollert. Sanitærinstallasjoner eller elektrisk ledningsnett er ikke funksjonstestet. Ukjent tilstand ved tekniske anlegg. Ingen opplysninger om utleieforhold, boret, konsesjon, forkjøpsrett eller særeie. Opplysninger fremskaffes evt av megler.

Det er ikke undersøkt dagens arealbruk i forhold til brukstillatelsen for eiendommen. Kommunale saksdokumenter er ikke gjennomgått.

Gulv er ikke fullstendig kontrollert i forhold til planhet og helningsavvik.

Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslyskrav (min 10% av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m<sup>3</sup>) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor).

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

Brøytekostnader og vedlikeholdskostnader tilknyttet privat veiadkomst for flere boligeiendommer må påregnes.

## Oppsummering av avvik

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

### Fritidsbolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon - søndre del [Gå til side](#)

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Spesialrom > 1.Etasje > Badstue > Teknisk anlegg [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Utvendig > Balkonger, terrasser - 2.et [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom / teknisk > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

## TC 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom / teknisk > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1.Etasje > Badstue > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG

### Byggeår

2010

### Kommentar

Opplyst byggeår 2010

### Anvendelse

Fritidsbolig

### Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

2018

Tilbygg

Opplyst utvidet terrasseareal i 2018.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket er vurdert fra bakkenivå. Tekking med shingel, tekking fra byggeåret. Opplyst undertak med OSB-plater fra byggeåret, ukjent vedr sekundærttekking. Beisede vindskier og isbord.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vindskier og isbord med vedlikeholdsbehov.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat for vedlikehold av vindskier og isbord.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### Nedløp og beslag

Renner og nedløp i metall, renner/nedløp fra byggeåret. Utkast nedløpsrør til terreng, 2 stk utkast tilkoblet fleksible slanger. Takflater uten snøfangere. Uten stige-trinn til pipe. Vannbrett med metallbeslag.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Det er påvist andre avvik:

Manglende takstige og feieplattning. Uten snøfangere, tekking med ru overflate. Ingen opplysninger om problematikk med snøråras.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

- Stige-trinn for feier må monteres.

Snøfangere kan vurderes ved alle taksider, fremstår som utelatt ved byggetidspunktet grunnet ru overflate ved tekkingen og takvinkel slakere enn 27 grader. Fleksible rør anbefales montert ved alle nedløp for vekkledning av takvann fra grunnmur. Kostnadsestimat for montering av stige til pipe. Beslag anbefales montert på isbord.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### Veggkonstruksjon

Yttervegger med utvendig stående ukantet kledning, liggende i gavlsplisser. Ingen opplysninger vedr isolering. Fasader uten etablert lufting. Opplyst musebånd montert ved underkant bak kledningsbord. Siste utvendige overflatebehandling opplyst til 2018.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Overflatebehandling dels med avflassinger, krakelering og noe oppsprekninger. Noe gjenstående beising ved nordgavl.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat for ny overflatebehandling ved deler av bygget.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

### Takkonstruksjon - søndre del

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Saltakkonstruksjon søndre med loftsrom og rafteloft. Utførelse fremstår med prefabrikerte A-taksperrer. Deler av loftsrommet med innvendige skråhimlinger, lite loftsrom ved flathimling uten tilkomst. Overflater loftsrom med tregulv, panel på vegger og i himling. Adkomst til rafteloft mot øst via vegggluke i knevegger, hindret besiktigelse grunnet lagret innbo. Undersiden av takkonstruksjonen er vurdert fra innvendige himlingsoverflater. Lufting av kaldtloftet via luftespalter ved raft, spalter med insektsnetting.

#### Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Ved fremlagt leverandørbeskrivelse opplyst om luftespalte over isolasjon ved skråhimlinger, detaljtegning er ikke fremlagt. Ingen tegn til fuktrelaterte følgeskader ved innvendige overflater som kan settes i sammenheng med uttett tekking eller kondensproblematikk ved takkonstruksjonen. Hindret besiktigelse rafteloft grunnet lagret innbo.

#### Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Andre tiltak:

Rafteloft bør besiktiges ved visning.

### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

# Tilstandsrapport

Sperretakskonstruksjon ved nordre del og ved 2.etasje fremstår utført med gjennomgående limtre mønredrager. Tverrrøstet ved 2.etasje. Skråhimlinger fremstår som isolert med mineralull, opplyst monteret dampsperre. Ved fremlagt leverandørbeskrivelse opplyst om luftespalte over isolasjon, spalter ved underkledninger raft med insektsnetting.

## Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Ved fremlagt leverandørbeskrivelse opplyst om luftespalte over isolasjon, detaljtegning er ikke fremlagt. Ingen tegn til fuktrelaterte følgeskader ved innvendige overflater som kan settes i sammenheng med utett tekking eller kondensproblematikk ved takkonstruksjonen.

## Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

## 1 TG 1 Vinduer

Vinduer med isolerglass, vinduer fra 2009. Opplyst lavenergiglass. Vannbrett med metallbeslag.

Årstall: 2009 Kilde: Produksjonsår på produkt

## 1 TG 1 Dører

Laminert ytterdør med glassfelt. Terrassedører med glassfelt, 2-fløyet dør fra stue 1.etasje. Dører fra 2009.

Årstall: 2009 Kilde: Produksjonsår på produkt

## 1 TG 2 Balkonger, terrasser - 2.et

Overbyggede terrasser mot vest og øst ved 2.etasje. Understøttelser på beisede tresøyler. Gulv med impregnerte terrassebord. Beisede rekkverk.

## Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er påvist andre avvik:

Overflatebehandlinger dels med slitasje og avlassinger. Deler av rekkverkshåndløper ved terrasse mot vest er fjernet, planlagt utskifting før salg. Råteskadde søyler som understøttelse for terrasse, planlagt utskifting før salg.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Overflater med vedlikeholdsbehov, ny malebehandling må påregnes ved deler av rekkverket. Kostnadsestimat omfatter ikke håndløpere eller råteskadde søyler for utskifting.

Kostnadsestimat: Under 10 000



## 1 TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Åpen terrasse ved 1.etasje mot vest og nord, opplyst terrasse fra 2010 med utvidelse fra 2018. Opplyst fundamentert på støpte pilarer, ukjent vedr frostsikring. Gulv med 28 mm impregnerte terrassebord, beiset rekkverk.

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke monteret rekkverk.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er påvist andre avvik:

Overflatebehandlinger dels med slitasje og avlassinger. Deler av rekkverk er demontert hvor det er planlagt utvidelse av terrassen mot sydvest. Noe gjenstående beising ved overbygget terrassedel i nordgavl.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Overflater med vedlikeholdsbehov, ny malebehandling må påregnes ved deler av rekkverket. Beising av konstruksjoner ved overbygget terrassedel. Kostnadsestimat omfatter ikke terrassedel som står for utvidelse.

Kostnadsestimat: Under 10 000

# Tilstandsrapport



## TG 1 Utvendige trapper

Overbygget flisforblendet betongtrapp foran inngangsparti. Trapp uten rekkverk. Malte tresøyler under overbygg. Renner og nedløp i metall.



## INNENDIG

### TG 1 Overflater

Gulvoverflater med skifer, tregulv og fliser. Vegger med malt panel og fliser. Himlinger med malt panel. Overflater fremstår som hovedsakelig fra byggeåret.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere mot 2. etasje med trebjelkelag, ukjent vedr isolering. Påstøp ved badrom. Gulv på grunn ved 1. etasje, ukjent vedr isolering under betonggulvet og evt fuktsperre mot grunnen. Høydeavviksmålinger med avviksregistreringer innenfor normale toleranser, registrerte avvik opp mot 10 mm.

## TG 2 Radon

Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med moderat til lav aktsomhetsgrad. Ukjent om det er foretatt radonmålinger ved bygget eller i området.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det anbefales gjennomført radonmålinger. Evt tiltak må vurderes etter gjennomførte målinger.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 1 Pipe og ildsted

Innvendig ett-løps elementpipe. Synlige pipevanger og brannmurer med forblending. Helbeslått pipeløp over tak, med regnskjerm. Sotluke på kjøkken. Tilknyttet vedovn i stue på fliser, opplyst vedovn med vannkappe tilknyttet vannbårent anlegg. Bakmontert røykrør uten feiluke. Funksjon og tilstand piper og ildsteder må vurderes av fagmann. Ingen fremlagte opplysninger om påbud etter feiertilsyn.

## TG 2 Innvendige trapper

Innvendig bratt og smal tretrapp til 2. etasje. Lukkede opptrinn. Montert rekkverk med håndløper. Rekkverkssikring mot trappeløp ved 2. etasje. Åpen løsning langs trappeløpet mot vaskerommet.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

### Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Utbedringsbehov med montering av håndløper.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TG 1 Innvendige dører

Innerdører med heltre dørblad, dører fra byggeår.



# Tilstandsrapport

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

#### Generell

Baderom 2. etasje fremstår med utførelse fra byggeåret. Gulv og vegger med fliser. Himlinger med panel. Elektrisk gulvvarme. Installasjoner med servant i innredning, gulvmontert WC og dusjkabinett. Balansert ventilasjon, tilluftsspalte ved dørterskel.



### 2. ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger med fliser. Himlinger med panel.

### 2. ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater Gulv

Gulv med fliser. Elektrisk gulvvarme.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist andre avvik:

Fallforholdene ved gulvet fremstår ikke å tilfredsstillende krav i teknisk forskrift etter TEK97 med krav 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket ( tilsvarer 16 mm). Usikkerhet vedr lekkasjesikring ved terskel.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Andre tiltak:

For å etablere fall til sluk iht til forskrift må gulvet rehabiliteres. Fuging mot terskel må kontrolleres og evt utbedres. Det anses ikke nødvendig med umiddelbare tiltak. Evt utbedringer kan vurderes ved planlagte rehabiliteringer.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### 2. ETASJE > BAD

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk under kabinett ble ikke kontrollert grunnet hindret adgang/sikt. Ukjent fuksikring under fliser, evt fuksikring kan være utført med smøremembran eller banemembran.

#### Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Det er påvist andre avvik:

Sluk er ikke tilgjengelig for kontroll. Usikkerhet vedr lekkasjesikring mot terskel.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Våtrommet synes å ha fungert i 14 år uten tegn til skader, men tilstanden bør overvåkes. Ingen tiltak som anses prekært. Jevnlign kontroll av overflater anbefales. Fuksikring ved terskel bør kontrolleres. Dusjkabinett bør videreføres.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



### 2. ETASJE > BAD

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Installasjoner med servant i innredning, gulvmontert WC og dusjkabinett.

### 2. ETASJE > BAD

#### TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon, tilluftsspalte ved dørterskel.

### 2. ETASJE > BAD

#### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking foretatt på soverom mot dusjsone. Ingen tegn til fuktproblematikk ved veggkonstruksjonen.

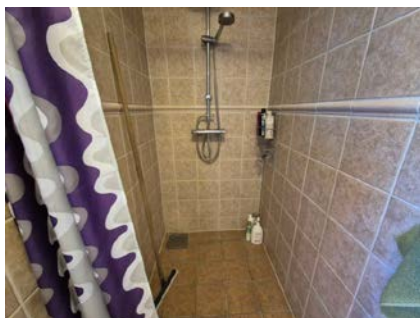
# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD

### Generell

Baderom 1. etasje fremstår med utførelse fra byggeåret. Gulv og vegger med fliser. Himlinger med panel. Vannbåren gulvvarme. Installasjoner med dobbel servant i innredning, gulvmontert WC og dusjnise. Balansert ventilasjon, tilluftsspalte ved dørterskel.



## 1. ETASJE > BAD

### 1 TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger med fliser. Himlinger med panel.

## 1. ETASJE > BAD

### 1 TG 2 Overflater Gulv

Gulv med fliser. Vannbåren gulvvarme. Høydeforskjell fra kabinettvegg til gulv foran terskel ble målt til 0 mm, fall i sluksone kunne ikke bestemmes, utførelsen fremstår ikke å tilfredsstillende krav i teknisk forskrift med tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Tilfredsstillende fall etter TEK97 med krav 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket ( tilsvarer 16 mm).

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er påvist andre avvik:

Fallforholdene ved gulvet fremstår ikke å tilfredsstillende krav i teknisk forskrift etter TEK97 med krav 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket ( tilsvarer 16 mm). Deler av gulvet fremstår med motfall. Usikkerhet ved lekkasjesikring ved terskel. Enkelte sprukne gulvfliser i dusjsonen.

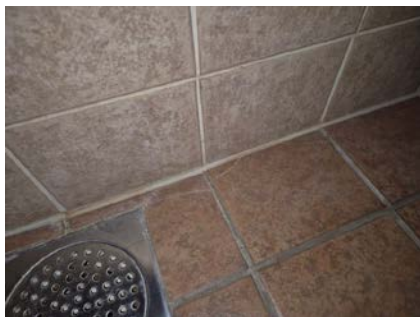
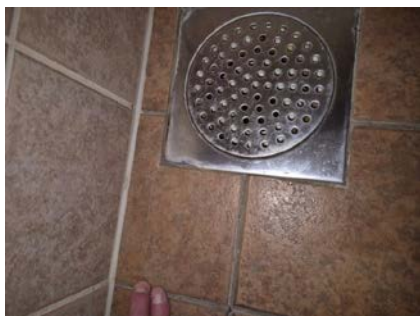
#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Andre tiltak:

For å etablere fall til sluk iht til forskrift må gulvet rehabiliteres. Fuging mot terskel må kontrolleres og evt utbedres. Det anses ikke nødvendig med umiddelbare tiltak. Sprukne fliser kan vurderes utskiftet, men anses ikke prekært. Evt utbedringer kan vurderes ved planlagte rehabiliteringer.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD

### TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Slukmansjett eller smøremembran kunne ikke påvises ved slukpotte. Ukjent fuksikring under fliser, evt fuksikring kan være utført med smøremembran eller banemembran.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Usikkerhet vedr lekkasjesikring mot terskel.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet synes å ha fungert i 14 år uten tegn til skader, men tilstanden bør overvåkes. Ingen tiltak som anses prekært. Jevnlige kontroll av overflater anbefales. Fuksikring ved terskel bør kontrolleres. Dusjkabinett kan evt vurderes hvis nødvendig.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## 1. ETASJE > BAD

### TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Installasjoner med dobbel servant i innredning, gulvmontert WC og dusjnise.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Manglende fuging bak servant mot vegg.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør fuges i overgang servant/vegg.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 1. ETASJE > BAD

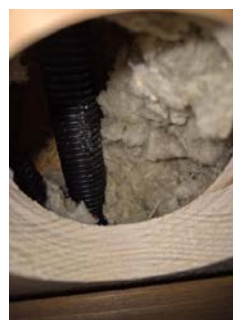
### TO 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon, tilluftsspalte ved dørterskel.

## 1. ETASJE > BAD

### TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking foretatt på soverom mot dusjsone. Ingen tegn til fuktproblematikk ved veggkonstruksjonen.

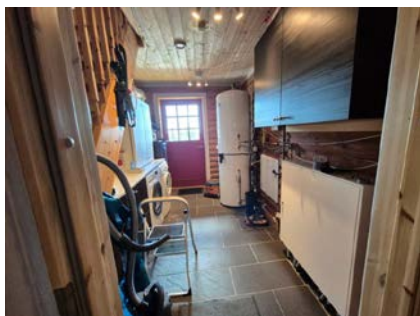


## 1. ETASJE > VASKEROM / TEKNISK

### Generell

# Tilstandsrapport

Kombinert vaskerom/teknisk i 1.etasje, vaskerom fra byggeåret. Gulv med fliser. Vegger og himling med panel. Oppvarming med vannbåren gulvvarme. Opplegg for vaskemaskin. Balansert ventilering, tilluftspalte ved dørterskel. Øvrige installasjoner med dobbeltmantlet bereder, ventilasjonsaggregat samt stoppekran og fordelerskap.



## 1. ETASJE > VASKEROM / TEKNISK

### TO 1 Overflater vegger og himling

Vegger og himling med panel.

## 1. ETASJE > VASKEROM / TEKNISK

### TO 2 Overflater Gulv

Gulv med fliser. Oppvarming med vannbåren gulvvarme. Høydeforskjell fra sluk til gulv foran terskel ble målt til 7 mm og fall i sluksone målt til 10 mm, utførelsen fremstår ikke å tilfredsstillende krav i teknisk forskrift med tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Tilfredsstillende fall etter TEK97 med krav 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket ( tilsvarer 16 mm).

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist andre avvik:
- Det er uegnede materialer i våtsoner

Fallforholdene ved gulvet fremstår ikke å tilfredsstillende krav i teknisk forskrift etter TEK97 med krav 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket ( tilsvarer 16 mm). Deler av gulvet fremstår med motfall. Usikkerhet vedr lekkasjesikring ved terskel.

#### Konsekvens/tiltak

- Uegnete materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Våtrommet fungerer med dette avviket.

For å etablere fall til sluk iht til forskrift må gulvet rehabiliteres. Fuging mot terskel må kontrolleres og evt utbedres. Det anses ikke nødvendig med umiddelbare tiltak. Evt utbedringer kan vurderes ved planlagte rehabiliteringer.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 1. ETASJE > VASKEROM / TEKNISK

### TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Slukmansjett eller smøremembran kunne ikke påvises ved slukpotte. Ukjent fuksikring under fliser, evt fuksikring kan være utført med smøremembran eller banemembran. Overgang gulv/vegg (bak gulvlister) og nederste 50 mm av veggpartier anses uten fuksikring, fremstår utført med panel/gulvlist.

#### Vurdering av avvik:

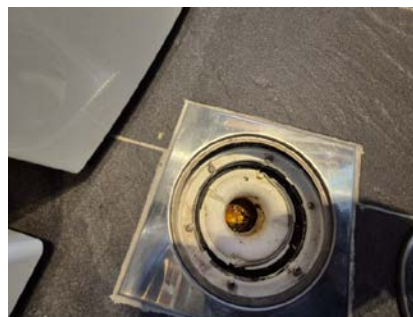
- Det er uegnede materialer i våtsoner

Slukmansjett eller membran kunne ikke påvises. Usikkerhet om utførelse ved veggflater tåler vannbelastning. Usikkerhet vedr lekkasjesikring bak gulvlister og mot terskler.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtzone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

Våtrommet synes å ha fungert i 14 år uten tegn til skader, men tilstanden bør overvåkes. Ingen tiltak som anses prekært. Jevnlig kontroll av overflater anbefales. Fuksikring ved terskler samt bak gulvlister bør kontrolleres.



## 1. ETASJE > VASKEROM / TEKNISK

### TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Opplegg for vaskemaskin.

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > VASKEROM / TEKNISK

### TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilering. tilluftsspalte ved dørterskel.

## 1. ETASJE > VASKEROM / TEKNISK

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking vurdert som unødvendig. Vaskerommets gulv- og veggflater blir ikke utsatt for fritt vann ved normal brukssituasjon. Deler av tilstøtende rom utført med fuktømfintlige overflater, ingen påviste tegn til fuktrelaterede følgeskader. Ingen tegn til fuktproblematikk ved vaskerommet eller tilstøtende bygningsmasse som kan settes i sammenheng med rommets funksjoner.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken 1.etasje fra byggeåret. Innredninger med malte profilerte heltre fronter og laminerte skrog. Benkeplate i heltre. Panel over benker. Ventilator over induksjonstopp med avkast på yttervegg. Integreerte løsninger med 2 stekeovner, induksjonstopp og oppvaskmaskin. Kjøkken uten lekkasjevakt og komfyrvakt.

### 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Ventilator over komfyrplass, ventilator fremstår som utført med avkast via yttervegg.

## SPESIALROM

### 1. ETASJE > TOALETROM

### TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom 1.etasje med overflater og installasjoner fra byggeåret. Gulv med fliser. Vegger og himling med panel. Installasjoner gulvmontert WC og servant på innredning. Oppvarming med vannbåren gulvvarme. Balansert ventilasjon, tilluftsspalte ved dørterskel.

### 1. ETASJE > BADSTUE

### TG 2 Overflater og konstruksjon

Badstue tilknyttet bad 1.etasje. Gulv med fliser og flissokkel, vegger og himling med panel. Opplyst vannbåren gulvvarme. Rom med sluk. Ingen innredninger. Badstuedør i glass. Luftespalte under dør. Elektrisk badstueovn. Rommet har aldri vært benyttet som badstue.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering fra rommet.
- Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning.

Det ble ikke registrert dampspørre på varm side i rommet. Usikkerhet omkring utførelse med dampspørre varm side. Fremstår uten luftesjikt mot tilgrensende konstruksjoner. Rommet mangler avtrekksventil.

#### Konsekvens/tiltak

- Ventilering i vegger må lages.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Rommet har aldri vært i bruk. Rommet bør observeres ved jevnlig og hyppigere bruk, evt utbedringer kan avventes. Bør vurderes av fagmann for ferdigstillelse.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### 1. ETASJE > BADSTUE

### TG IU Teknisk anlegg

Elektrisk badstueovn type Tylø. Ovn er ikke funksjonstestet, ingen vurderinger.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Vanninntak med PE. Inntak med stoppekran i vaskerom / teknisk rom. Forbruksvann med rør-i-rørsystem. For øvrig åpne Cu-installasjoner. Fordelerskap plassert på vaskerom/teknisk, med etablert overløp til gulv med sluk. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

### TG 2 Avløpsrør

Synlig røropplegg avløp med PP- eller PVC-plast. Bunnledninger fremstår som utført med PP eller PVC. Avløp opplyst luftet over tak. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er opplyst av eier om at det ikke er stakeluke på avløpsanlegget. Dette bør etableres.

Det må undersøkes om det er stakemulighet for avløpsanlegget, evt stakemulighet fra sluk. Anlegget bør kontrolleres av fagmann. Plast avløpsrør har levetid på 50 år. Tilstand ved bunnledninger bør kontrolleres.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport

## TC 2 Ventilasjon

Balansert ventilasjonssystem med gjenvinner, aggregat montert i vaskerom / teknisk rom. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Et ventilasjonsaggregat har en forventet levetid på omtrent 25 år.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anlegget må kontrolleres av fagmann.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TC 2 Varmesentral

Sentralvarmeanlegg for vannbåren gulvvarme plassert på vaskerom. Anlegg med dobbeltmantlet bereder fra 2010, ekspansjonstank og sirkulasjonspumpe. Ukjent kapasitet for el-kolber. Fordeling med 210 liter til forbruksvann og 170 liter til oppvarming. Ingen dokumentasjon for anlegget evt service. Anlegget må kontrolleres av fagmann.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Anlegget må vurderes av fagmann.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TC 1 Vannbåren varme

Varmefordeling med gulvvarmerør og radiatorer, rørinstallasjoner opplyst fra byggeåret. Fordelerskroker til varmekurser plassert på teknisk rom, trådløse termostater til de enkelte kurser. Ingen dokumentasjon for anlegget evt service. Anlegget må kontrolleres av fagmann.

## TC 2 Elektrisk anlegg

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

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.*

Inntak med jordkabel. Sikringsskap med jordfeilautomater plassert i soverom 1.etasje, skap uten skapfront. Kurser er merket. 230V/400V anlegg fremstår med 50A hovedsikringer. Måler plassert i utvendig skap. Skjult ledningsnett. Elektrisk gulvvarme på badetrom 2.etasje. Downlights ved himlinger i gang og kjøkken 1.etasje. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2010 Ingen opplysninger om installasjoner etter byggeår.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja Opplyst av eier benyttet autorisert installatør. Fremlagt samsvarserklæringer fra 2009 og 2010.**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja Opplyst av eier benyttet autorisert installatør. Fremlagt samsvarserklæringer fra 2009 og 2010.**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei Ingen opplysninger.**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei Ingen opplysninger om sikringer som løser ut.**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei Ingen opplysninger brann/branntilløp eller varmgang/skader ved elektrisk anlegg.**

### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

### Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Nei**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Det anbefales elsjekk av autorisert installatør. Det anbefales elsjekk hvert 5.år. Manglende skapfront ved sikringsskapet må**

# Tilstandsrapport

monteres. Kursfortegnelsen må settes opp.

## Generell kommentar

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 forenklete 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.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TO 1 Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Fritidsbolig med en boenhet.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
- Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei Utplassert nytt brannslukningsapparat i 2024. Eier kjøper nytt apparat.**
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
- Er det skader på røykvarslere?  
**Ukjent**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Byggegrunnen fremstår bestående av morenemasser med god drenevne.

## TO 1 Drenering

*Punktet må sees i sammenheng\* \*\*Rom under terreng*

Byggegrep fremstår som utført uten etablert dreneringssystem. Ingen synlige utvendige fuktsikringer ved grunnmurer. Takvann ført til terreng.

## TO 1 Grunnmur og fundamenter

Ukjent vedr evt såler under grunnmurer og vedr frostsikring av fundamenter. Grunnmurer fremstår som utført med istøpte isolerte ringmurselementer og utvendig forblendet med fibersementplater. Gulvkonstruksjon 1. etasje med støpt plate på mark. Ukjent vedr isolering under betonggulvet og evt med fuktsperre mot grunne. Begrenset besiktigelse grunnet plattinger, terrasser, trapper etc som tildekker grunnmurer. Fundamenter var tildekket med jordmasser og kunne ikke besiktiges.

## TO 0 Terrengforhold

Tilnærmet flatt terreng ved deler av synlige grunnmurer. Terreng skal ha fall minst 2 cm pr. meter og minst 3,0 meter ut i fra grunnmur.

## TO 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Opplyst tilknyttet hytteområdets felles private vannanlegg. Inntaksledning med PE, stoppekran montert på vaskerom med gulvsluk. Opplyst tilknyttet hytteområdets felles private avløpsanlegg. Avløpsrør fremstår utført med PVC-plast. Utvendige vann- og avløpsledninger fra byggeåret. Ingen tegn til eller opplysninger om tidligere frostproblematikk. Ingen opplysninger om problemer med avløpssystemet. Funksjon og tilstand vedr vann- og avløpsanlegg må vurderes av fagmann.

## Bygninger på eiendommen

### Uthus

**Anvendelse**

Bod

**Byggeår**

2012

**Kommentar**

Opplyst byggeår 2012

**Standard**

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

**Beskrivelse**

Frittstående uthus. Satt på betongsåler under ringmurelementer og med støpt isolert plate. Yttervegger opplyst i isolert bindingsverk med utvendig stående ukantet kledning. Saltak tekket med shingel. Renner av metall, nedløp med fleksible rør. Ytterdør i malt heltre, vinduer som ved hytte. Innvendige overflater med laminat på gulv, panel på vegger og i skråhimling, synlige åser. Tretrapp til inngang. Innlagt strøm. Montert luft/luft varmepumpe.



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Arealet med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Fritidsbolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje	135			135	72		135
2.Etasje	41			41	15		41
<b>SUM</b>	<b>176</b>				<b>87</b>		<b>176</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>176</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Stue , Kjøkken , Bad , Vaskerom / teknisk, Toalettrom , Badstue , Gang , Entré , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4		
2.Etasje	Loftstue , Bad , Soverom , Lagerrom		

### Kommentar

Fritidsbolig med 1. og 2.etasje. Intern trappeforbindelse mellom etasjer. Adkomst til overbyggede terrasser 2.etasje fra soverom og loftstue. Overbygget inngangsparti ved 1.etasje. Vaskerom med innvendig og utvendig adkomst. Adkomst til terrasse 1.etasje ved vaskerom, stue og terreng.

Fullt bruksareal for arealer 1. og 2.etasje med unntak av lagerrom 2.etasje. Lagerrom med himlingshøyde lavere enn 1,9 m. Overbygget inngangsparti med ca 8m<sup>2</sup>. Terrasseareal 1.etasje ca 72 m<sup>2</sup>. Terrassearealer 2.etasje smalet ca 15 m<sup>2</sup> (7 m<sup>2</sup> + 8 m<sup>2</sup>).

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

*Kommentar:* Originaltegninger fra Vårdal Arkitekter datert 07.09.2009 fremvist ved besiktigelsen. Byggemeldingstegninger må fremskaffes.

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:* Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslyskrav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m<sup>3</sup>) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor).

## Uthus

## Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje		14		14			14
<b>SUM</b>		<b>14</b>					<b>14</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>14</b>						

## Romfordeling

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

### Kommentar

Frittstående uthus i en etasje som eksternt bruksareal.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Tegninger er ikke fremlagt.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslyflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
<b>Fritidsbolig</b>	176	0
<b>Uthus</b>	0	14

### Kommentar

Fritidsbolig

Fritidsbolig med 1. og 2. etasje. Intern trappeforbindelse mellom etasjer. Adkomst til overbyggede terrasser 2. etasje fra soverom og loftstue. Overbygget inngangsparti ved 1. etasje. Vaskerom med innvendig og utvendig adkomst. Adkomst til terrasse 1. etasje ved vaskerom, stue og terreng. Fullt bruksareal for arealer 1. og 2. etasje med unntak av lagerrom 2. etasje. Lagerrom med himlingshøyde lavere enn 1,9 m. Overbygde innganger og terrasser uten målbare arealer.

Uthus

Frittstående uthus i en etasje. Sekundære bruksareal.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.4.2024	Knut Roger Furuseth	Takstingeniør
	Michael Bantz	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3422 ÅMOT	36	358		0	1985.6 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Muurflatveien 8

### Hjemmelshaver

Bantz Jacqueline Franck Neumann, Bantz Michael

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Fritidsbolig med beliggenhet i Furutangen Hytteområde i Osen Åmot kommune. Kort vei til skiløyper og alpenser. Ca 10 km til Osen med dagligvare.

### Adkomstvei

Innkjøring fra hytteområdets private veinett. Vinterbrøytet vei. Gruset innkjøring til fritidsboligen med parkering for flere biler.

### Tilknytning vann

Opplyst tilknyttet hytteområdets felles private vannanlegg.

### Tilknytning avløp

Opplyst tilknyttet hytteområdets felles private avløpsanlegg.

### Regulering

Regulert til hytteområde.  
Reguleringsplan for Furutangen hytteområder fra 2016, planid 20150200.  
Reguleringsbestemmelser er ikke undersøkt.

### Om tomten

Gruset innkjøring og parkering for flere biler ved hytta. Sydvestvendt slakt hellende terreng med etablert flatparti ved boligen. Hovedsakelig naturtomt med stedbunden vegetasjon. Terrasse 1.etasje mot sydvest med adkomst fra stue og terreng. Terrasser 2.etasje med adkomst fra loftstue og soverom.

### Tinglyste/andre forhold

Ingen fremlagte opplysninger. Grunnbokutskrift må fremskaffes.

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

Brøytekostnader og vedlikeholdskostnader tilknyttet privat veiadkomst for flere boligeiendommer må påregnes.

### Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2022	Annet

### Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige				
<b>Kommentar</b> Opplyst fullverdiforsikret. Ikke fremlagt.				

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	30.04.2024	Egenerklæring fra rekvirent datert 30.04.2024. Vurdert ved rapporten.	Gjennomgått	10	Nei
Eier	01.05.2024	Leveransebeskrivelse fra 2009. Stonerak Builder OU, Estland	Gjennomgått	9	Nei
Eier	01.05.2024	Tinglyst målebrev datert 20.02.2009, dagboknr 125218.	Gjennomgått	2	Nei
Eier	01.05.2024	Samsvarserklæring fra Moeller Electric AS datert 15.12.2009. Boliginstallasjon.	Gjennomgått	1	Nei
Eier	01.05.2024	Samsvarserklæring fra Alfa Tech AS datert 12.07.2010. Boliginstallasjon.	Gjennomgått	1	Nei
Eier	01.05.2024	Registreringsskjema Flexit datert 05.05.2010.	Gjennomgått	3	Nei
Eier	07.09.2009	Originaltegninger fra Vårdal Arkitekter datert 07.09.2009 fremvist ved besiktigelsen.	Gjennomgått		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Straks tiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspæren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

## BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. 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 godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: [https://samtykke.vendu.no/L\\_Q8526](https://samtykke.vendu.no/L_Q8526)

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Elverum	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1211240160	
<b>Selger 1 navn</b>	<b>Selger 2 navn</b>
Jacqueline Franck Neumann Bantz	Michael Bantz
<b>Gateadresse</b>	
Muurflatveien 8	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
OSEN	2460
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2010
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	14
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Codan
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1211240160

## 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: JFNB, MB

1



- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar   
Beskrivelse   
Arbeid utført av
- 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

Tilstandsvurdering - I har fått den

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

## 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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Michael Bantz	ec3b4b5c3ad261c45099be1 5f04d0df69fdf4559	09.12.2024 14:16:17 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jacqueline Neumann	ec3b4b5c3ad261c45099be1 5f04d0df69fdf4559	09.12.2024 14:17:57 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1211240160

- 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>

# Muurflatveien 8

## Høyde over havet

565 m



## Offentlig transport

Osdalskrysset 12 min   
Linje 839, 850 9.5 km

Osen sentrum 13 min   
Linje 839, 850 10 km

## Avstand til byer

Elverum 1 t 9 min

Hamar 1 t 31 min

Oslo 2 t 45 min

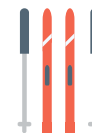
## Ladepunkt for el-bil

Joker Osen 13 min

## Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 52 m



Alpin

- Furutangen skisenter
- Avstand til nærmeste bakke: 500 m
- Skitrek i anlegget: 2



## Aktiviteter

Frisbeegolf (Mattisstua) 9 min

Minigolf (Mattisstua) 9 min

Skøytebane (vinter, Mattisstua) 9 min

Ballbinge (Mattisstua) 9 min

Hinderløype (Mattisstua) 9 min

Osen Jegerforening skytebane 10 min

## Sport

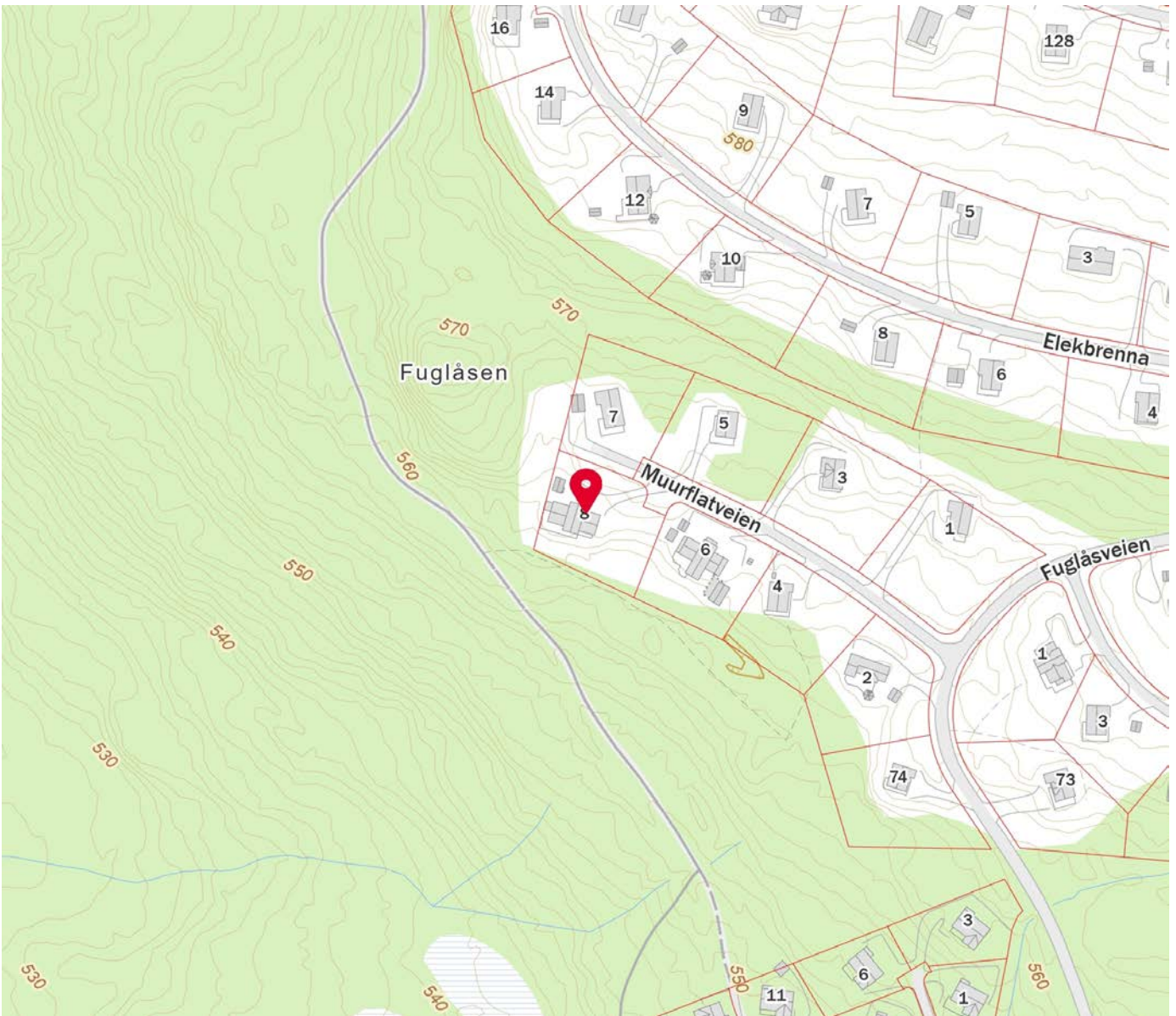
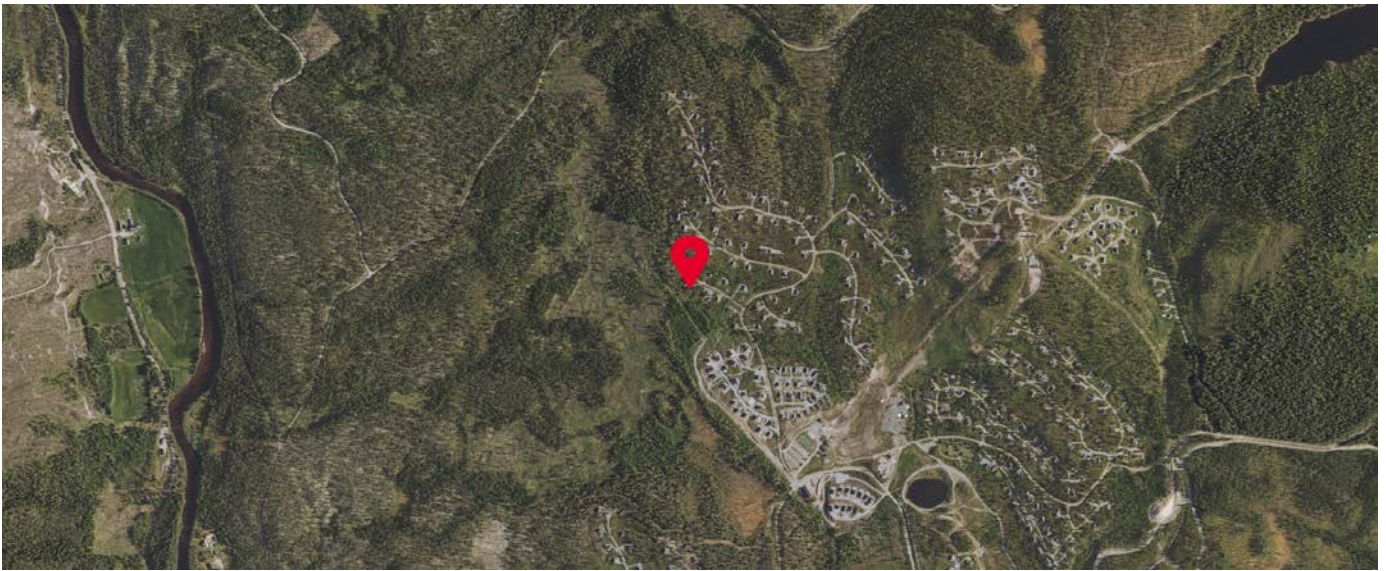
Osen barne og ungdomsskole 13 min   
Ballspill 10 km

Osen ballbane 14 min   
Fotball 10.1 km

## Dagligvare

Joker Osen 13 min   
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent 10 km

Nærbutikken Slettås Handelslag 23 min



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Elverum kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennor 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. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismetlamper 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. FASTMONTERT 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 **PLUSS**

- 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.

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

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** 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”*

Retts 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. **PLUSS**-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 **PLUSS**.

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](mailto:help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

  
Retts 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 salgsoppgraden. 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](http://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](mailto: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.

 **HELP**  
Rett skal være rett. For alle.



# 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: Muurflatveien 8  
2460 OSENMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Marius NorumTelefon: 465 04 951  
E-post: marius.norum@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

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