

The image shows the interior of a rustic wooden cabin. The ceiling is made of light-colored wood with exposed beams. On the left, a tall, grey stone fireplace has a fire burning inside. In the center, a wooden staircase leads to an upper level. To the right, there is a dining area with a white table and chairs, and a kitchen area with white cabinets and a refrigerator. A large chandelier hangs from the ceiling. The floor is made of light-colored wood.

aktiv.

Fuglåsveien 151, 2460 OSEN

**Fantastisk hytte m/flotte detaljer og god planløsning. Unik eiendom øverst i feltet. Panoramautsikt. Velholdt. Garasje.**



Eiendomsmegler

## Inger Anne Stene

**Mobil** 924 08 140

**E-post** inger.anne.stene@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Elverum

Storgata 15, 2405 ELVERUM. TLF. 62 43 14 20

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 4 890 000,-  
**Omkostn.:** Kr 171 390,-  
**Total ink omk.:** Kr 5 061 390,-  
**Selger:** Nette Dagmar Solberg

**Salgsobjekt:** Fritidseiendom  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 2010  
**BRA-i/BRA Total:** 133/180 m<sup>2</sup>  
**Tomtstr.:** 2046.7 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 5  
**Antall rom:** 7  
**Gnr./bnr.** Gnr. 36, bnr. 384

**Oppdragsnr.:** 1211240245

# Din nye familiehytte?

Velkommen til "Bamsebu" - ei fantastisk lekker og velholdt hytte med smart planløsning for både små og store familier.

Den store hytta ligger øverst i hyttefeltet og har en vidstrakt panoramautsikt som bør oppleves. Her er det godt å tilbringe herlige fridager i naturskjønne omgivelser.

De store uteområdene, terrassen og balkongen i 2. etg. gir rom for utekos i både lune og luftige områder. Terrassen har i tillegg innglasset hagestue med glassdører som kan skyves til siden. Perfekt om det skulle komme litt sommerregn.

Eiendommen har sol hele dagen og nærheten til friarealet bak gir en herlig nærhet til naturen.

Hytta har fine sosiale soner og inneholder bla. 5 soverom, 2 toalettrom, bad/vaskerom, romslig og luftig stue, loftstue, isolert bod og stor garasje.

Velkommen til en hyggelig visning.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Bilder .....	21
Tilstandsrapport .....	54
Egenerklæring .....	90
Nabolagsprofil .....	95
Budskjema .....	104

# Om eiendommen

## Om hytta

### Areal

BRA - i: 133 m<sup>2</sup>

BRA - e: 36 m<sup>2</sup>

BRA - b: 11 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 180 m<sup>2</sup>

TBA: 69 m<sup>2</sup>

### Hytte

Bruksareal fordelt på etasje:

1. etasje

BRA-i: 100 m<sup>2</sup> Entre, gang, garderobesrom, 3 soverom, wc, bad, kjøkken og stue. Utv.bod

BRA-b: 11 m<sup>2</sup> Innglasset utestue på terrassen

2. etasje:

BRA-i: 33 m<sup>2</sup> Loftstue, wc og to soverom.

TBA (terrasse- og balkongareal)

1. etasje

69 m<sup>2</sup>

### Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

BRA-e: 32 m<sup>2</sup> Garasje

### Bod

Bruksareal fordelt på etasje

BRA-e: 4 m<sup>2</sup> Vedbod

### Ikke målbare arealer

Boligens GUA i 2. etg. er oppmålt til 50 m<sup>2</sup>.

Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes i tilstandsrapport som ALH og summen av ALH og BRA betegnes som GUA.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggene enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet.

## **Tomtetype**

Eiet

## **Tomtestørrelse**

2046.7 m<sup>2</sup>

## **Tomtebeskrivelse**

Eiendommen har en unik og helt fantastisk beliggenhet på en stor og solrik tomt øverst i hyttefeltet. Eiendommen har vidstrakt og nydelig panoramautsikt som gir en følelse av "kongen på haugen". Hele eiendommen oppleves som godt ivaretatt og er meget pent opparbeidet. Det er belegningsstein med kantstein i oppkjørsel og gårdsrom som bidrar til et flott preg. Skiferbelagt område ved inngangsparti og endevegg gir et flott uteområde med fine solforhold. Ellers noe grusområder rundt hytta og stedbundet vegetasjon med lyng, mose og busker/trær. Tomten har også et koselig bålpanneområde med benker og levegg, samt badestamp. Badestamp må oppgraderes. Tomten grenser mot friareal på oversiden og oppleves å være skjernet, lun og fri. Bør oppleves.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt (jf. avhendingslovas § 3-3) kan derfor ikke påberopes.

## **Beliggenhet**

Familievennlige Furutangen har vokst seg til å bli et svært attraktivt og populært hytteområde og ligger flott til i Nordre Osen. Furutangen har ypperlige muligheter for uteaktiviteter for familien med sine natur- fjell og jaktområder i umiddelbar nærhet. Denne hytta ligger lunt og fint til, samtidig som det er enkel tilgang til alle fasiliteter i området. Det er kun ca 150 m til Mattisstua, alpinbakken, minigolfområde, lekeplass og ballbinge. I tillegg er det kort vei til skiløyper, tur- og sykkelstier og område for frisbeegolf. Furutangen hytteområde er under videre utvikling og er et sted hvor hele familien vil trives med aktiviteter og rekreasjon fra en travel hverdag. Området egner seg perfekt til helårsbruk!

## **Vinter:**

På Furutangen hytteområde er det alpinanlegg med 2 heiser og 5 nedfarter som er tilpasset for familier med barn i alle aldre. Her er det også en egen snowboardløype, samt barnebakke for de aller minste. Når temperaturen tillater det er det skøyteis i ballbingen.

Furutangen er kjent for sine velpreparerte og flotte langrennsløyper som strekker seg i et nettverk på ca. 90 km. Traseene går både i skogsområder rundt hyttefeltet og opp til snaufjell og Blikkfjellet i nord. Furutangen har lysløype på ca. 5,5 km som har en spennende høydeprofil og med lys frem til kl. 22.30 i sesong. Her kan du benytte både klassisk spor eller skøytespor. Det lagres kunstsnø under flis for å starte sesongen tidligst mulig. Langrennsløypene er ypperlig for både tur og trening og er tilrettelagt for skiglede for både små og store. I enden av alpinbakken ligger Mattisstua som har kafe med matservering og andre sosiale aktiviteter for hele familien. Mattisstua tilbyr en populær take-away som kan hentes på vei opp til hytta. I tillegg har Spiseriet oppe enkelte dager ilt året. Lørdager i skisesongen er det åpent i Sportsbaren på Mattisstua med sport på storskjerm.

Sommer:

Furutangen på sommerhalvåret er et eldorado for deg som liker uteaktiviteter. Her kan du sykle, gå fjellturer, spasere på grusveier eller benytte deg av vannaktiviteter som kanopadling, kajakk eller SUP ved Nordre Osa som renner stille langs Bjørkeveien og ut i Osensjøen.

Osensjøen er kjent for sin fantastiske sandstrand og omtales som Innlandets riviera. Stranda yrer av liv på sommerstid og innbyr til bading og kos i sola. Osensjøen strekker seg over 30 km og her er det tillatelse til å benytte motorbåt. Ellers er det flere småvann og koselige områder for rekreasjon både langs Osensjøen og langs Nordre Osa. Er du glad i fjellturer er det mange muligheter i kort radius fra hytteområdet. En populær og flott familietur er opp til Blikkfjell med vidstrakt utsikt. I tillegg er det populært å ta turen til Granåstjennet som ligger ovenfor hytta - her er det en trivelig gapahuk hvor du kan grille og hygge deg med familie og venner. Ved Mattisstua er det lekeplass, ballbinge, minigolf og en populær diskolf med 24 hullsbane.

I Nordre Osen finner du en innholdsrik Jokerbutikk med utvidet åpningstid. Jokerbutikken tilbyr både matvarer og utsalg av diverse utstyr til tur og hytte. Du kan også bestille vin fra vinmonopolet som kan hentes på Jokerbutikken. I tillegg er det apotek- og post her.

Hytta ligger ca. 40 minutters kjøring fra Trysilfjellet som har Norges største alpinanlegg. Trysil satser også stort på sykling med populære Gullia og stier/sykeltrase rundt Trysilfjellet. Er du golfentusiast så har både Trysil og Rena populære golfanlegg med 18- hulls baner.

Av avstander kan det nevnes:

- Ca. 8 km til Nordre Osen
- Ca. 42 km. til Trysilfjellet
- Ca. 44 km. til Rena
- Ca. 71 km. til Elverum
- Ca. 172 km. til Jessheim
- Ca. 212 km til Oslo

## Bygningssakkyndig

Syversrud Takst AS;

### Type takst

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Fritidsbolig over 2 plan. Prefabrikerte ringmurselementer. Støpt plate på mark. Yttervegger i trekonstruksjoner med utvendig stående og liggende villmarkspanel. Etasjeskille er et trebjelkelag. Renner og nedløp av metall. Saltakkonstruksjon i tre tekket mer torv. Konstruksjon isolert med mineralull. Kvalitet og tykkelse kan bare avdekkes ved bygningsmessige inngrep, noe som ikke ble utført på befaringdagen. Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av Syversrud Takst AS.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader -TG). For denne eiendommen er det gitt tilstandsgrad TG 2 (Bygningsdelen har vesentlige avvik ) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

\* Yttervegger: Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Det er ikke manglende musetting som følge av at kledningen ikke er luftet. Det registreres manglende/dårlig lufting bak kledningen. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørking av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering. Panel er avsluttet nærmere terreng enn hva som er anbefalt. Det anbefales at kledningen avsluttes minimum 30 cm over terreng. Det er ikke registrert tegn til svikt i konstruksjonen ved visuell besiktigelse. Selve veggkonstruksjon ble ikke inspisert, da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringdagen. Anbefalte tiltak - Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen

\* Renner og nedløp: Det ble registrert buling/skade i nedløpsrør som er et symptom på frostspreng. Stedvis er nedløpsrør ført til nedgravd drensør i grunnen. Avløpssystem i grunnen er ikke kontrollert.

Anbefalte tiltak - Utbedring av skader må påregnes.

\* Ildsted/Skorstein: Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm. Det registreres manglende ildfast plate på gulvet under sotluke. Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedr. vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen. Brannvesenet gjennomførte brannforebyggende tilsyn den 27.03.2024 og ingen anmerkninger ble registrert. Anbefalte tiltak - Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.

\* Kjøkken: Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminerte benkeplater. Over og underskap. Metall kum med avrenningsfelt, 1-greps blandebatteri og avstengning for oppvaskmaskin.

Vannstoppeventil ikke etablert (krav fra 2010). Plass for kjøleskap. Integreert oppvaskmaskin, stekovn og platetopp. Komfyrvakt ikke etablert (krav fra 2010). Ventilator med mekanisk vifte. Innredningen vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner. Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/ oppvaskkum eller komfyrvakt dette er et krav på kjøkkenet utifra alder. Det anbefales etablert komfyrvakt og lekkasjevakt.

\* Avløpsrør: Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Ingen lekkasjer eller skader ble registrert, generelt anbefales jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser for å sikre god avrenning. Utvendige stikkledninger er ikke vurdert. Ingen opplysninger om problemer med avløpsanlegget. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann. Anbefalte tiltak - Anbefaler ytterligere undersøkelser vedrørende lufting av avløpsanlegget.

\* Vannledninger: Ingen lekkasjer eller skader ble registrert, generelt anbefales regelmessig testing av hovedstoppekran for å kontrollere at den stenger ved en eventuell lekkasje. Rørkurser anbefales merket for god oversikt. Det bør vurderes å montere vannstoppeventil i fordelerskap pga manglende fall på våtrom. Utvendige stikkledninger er ikke vurdert. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann. Ingen tegn til eller opplysninger om tidligere frostproblematikk. Anbefalte tiltak - Rørkurser i fordelerskap anbefales merket for god oversikt. Anbefaler ytterligere undersøkelser vedrørende lekkasjevakt/vannstoppeventil i fordelerskap.

\* Varmtvannsbereder: Det er sluk i rommet, men pga fallforhold vil evt. vann fra en lekkasje samles ved bereder og dør. Bereder ikke tilfredsstillende el tilkobling iht forskrift. Anbefalte tiltak - Bereder tilkoblet stikkontakt. Det anbefales at berederen har fast tilkobling. Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.

\* Ventilasjon: Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann. Anbefalte tiltak - Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

\* Våtrom, bad 1. et: Det registreres at membran ikke er ført inn under klemring. Enkelte utettheter ved klemring. Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet. Ingen synlig tettesjikt ved døråpning. Det er benyttet uegnede materialer i våtsonen som ikke vil tåle belastningen av fritt vann. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Viktig å merke seg at membraner har en naturlig aldringsprosess og levetid. Dette kan også variere ut fra type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelse. Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes. Anbefaler ytterligere undersøkelser av sluk og rørgjennomføringer.



Oppsummering av ventilasjon Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert. Anbefalte tiltak ventilasjon - Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

\* Radon: Det bør utføres radonmålinger. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

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

\* Balkong, terrasse, platting: Det registreres råteskader i rekkverket. Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverket tilfredsstillende krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd. Anbefalte tiltak - Råteskadet trevirke må skiftes. Utbedringskostnader: Under 10 000

\* Toalettrom 2. et: Rommet mangler ventilering. Toalettrom har ikke naturlig avtrekk, tilluft eller mekanisk avtrekk fra rommet. NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Anbefalte tiltak - Mekanisk avtrekk og tilluft bør etableres på toalettrom. Utbedringskostnader: Under 10 000

\* Toalettrom 1. et: Det er ikke etablert noen drengåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygd systerne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. Toalettrom har ikke naturlig avtrekk, tilluft eller mekanisk avtrekk fra rommet. NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Anbefalte tiltak - Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget systerne bør fremskaffes. Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget systerne uten drengåpning. Mekanisk avtrekk med tilluft ved spalte under dørblad anbefales etableres. Utbedringskostnader: Under 10 000

\* Trapp: Trappen er en åpen tretrapp. Åpninger mellom trinn er over 10cm og utgjør en risiko for små barn og dyr. Anbefalte tiltak - Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm. Løsning ved rekkverket i 2. etasje må utbedres, utgjør en risiko for små barn og dyr. Utbedringskostnader: Under 10 000

\* Våtrom, bad 1. et: Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er ikke tilfredsstillende. Målt fall fra topp flis ved dør til topp sluk på 10mm. Ingen synlig tettesjikt ved døråpning. Lekkasjevann vil ikke ledes til sluk pga manglende fall. Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk. Vegger er ikke utført med tetthet eller funksjon som tilfredsstillende krav til våtrom. Ingen symptomer på skader ble registrert på befaringdagen. Våtrommet virker med dette avviket. Det opplyses på generelt grunnlag at dusjing direkte på vegg og gulv kan redusere overflatens levetid. Anbefalte tiltak overflater. Det bør etableres avrenning til sluk for hele våtrommet. Det er etablert dørterskel men det er ikke dokumentert at denne er vannrett. Anbefaler ytterligere undersøkelser av terskel. Eventuelt se på muligheten for å etablere vannstopper/lekkasjesikring. Utbedringskostnader overflater: Ingen umiddelbar kostnad

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.

BRA-b (innglasset balkong mv.) - Bruksareal av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e).

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

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

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

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**

Når kjøpte du boligen? År 2010.

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, kun av faglært. Beskrivelse: IMA Rør ble benyttet gjennom byggingreprenør Rena Byggsystem AS. Arbeid utført av IMA Rør

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet? Ja. Beskrivelse: Det er ikke gjort noe med dette siden hytta ble bygd.

Er arbeidet byggemeldt? Ja. Beskrivelse: Rena Byggsystem sto for dette da hytta ble oppført

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende? Ja. Beskrivelse: Råteskade på en stolpe på rekkverk.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Dette ble utført da hytta ble bygd. Arbeid utført av Elektro Inst. AS

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja. Beskrivelse: Ble utført kontroll da anlegget var nytt i 2010

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

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Satt opp sommerstue og utvidet terrassen. Arbeid utført av: Osen småbygg

Tilleggskommentar: Vi kjøpte hytta da den var ny og den ble oppført av Rena Byggsystem AS.

## **Innhold**

Hytta er over to plan og inneholder:

1. et: Overbygd inngangsparti med isolert utebod. Gang, garderoberom, mellomgang, 3 soverom, toalettrom, bad/vaskerom, kjøkken, stue/spisestue med åpen himling og utgang til dels overbygd terrasse. Terrasse med innglasset hagestue med glassdører som kan skyves til siden.
2. et: Loftstue med utgang til overbygd balkong, toalettrom og to soverom. Stor bod i knevegg med god lagringsplass.

Frittstående garasje.

Frittstående utvendig vedbod.

## **Standard**

Eiendommen oppleves som godt ivaretatt og vedlikeholdt. Pen innkjøring med brostein på adkomst og gårdsplass. Del av tomten med elvestein + del med større stein over drenerør. Merk også de to store bamsesøylene nær inngangsparti som bidrar til et unikt og stilig preg på hytta.

Eksempler på materialvalg:

Gulv: Overflater bestående av fliser og lakkert tregulv.

Vegg: Overflater bestående av liggende og stående trepanel.

Tak: Overflater bestående av trepanel.

## **Innbo og løsøre**

Følgende følger med i salget:

1. etasje: Kommode soverom 2, Familiekøye rom 1, Dobbeltseng i rom 3 (grønt rom), Bord med 4 barkrakker (kjøkken), Spisestue med 8 stoler,
  2. etasje: Køyeseng blått rom og køyeseng rødt rom i 2. etg. Kommode i rødt rom. Sovesofa i loftstue. TV i loftstue
- Ute: Brun hagegruppe i tre; bord, 2 stoler og sofa inkl. puter. Fuglebur.

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

## **Hvitevarer**

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

## **Parkering**

Frittstående garasje med automatisk garasjeåpner. Mulighet for dobbelgarasje. Ellers godt med biloppstillingsplasser på tomten.

## **Forsikringsselskap**

Gjensidige med polisnr. 79962180

## **Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

## **Diverse**

Det inngår ved kjøp av hytta 3 aksjer ved, Furutangen aktivitetssenter 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 fom. 2018. Kontakt megler for ytterligere informasjon.

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 2010, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster.

# Energi

## **Oppvarming**

Hytta varmes opp med elektrisitet og vedfyring. Det er peisovn i stuen med kleberstein (inkl. 70kg olivinstein) som gir langvarig og lun varme. Det er elektrisk gulvvarme under fliser i gang, garderobesrom, bad og wc. Øvrige oppvarming med panelovner. Varmtvannsbereder er plassert på bad. Opplyst av takstmann at denne er på 198 liter og fra 2010.

## **Energikarakter**

Oransje D

# Økonomi

## **Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr 6 502,- for 2024. I disse inngår eiendomsskatt. Hytterrenovasjon utgjør kr 2 113,- og faktureres direkte fra det interkommunale renovasjonsselskapet SØIR. Containerne er plassert på eget område nederst på Furutangen med enkel inn-/utkjøring.

Ikke mottatt informasjon om feie- og tilsynsgebyr fra Åmot kommune. Det gjøres oppmerksom på at avgiftene normalt justeres/reguleres årlig. Ny eier bør påregne avgift for feie- og tilsyn ved varsel om befarng.

### **Andre utgifter**

Tjenestene som er obligatoriske for alle hytteeiere på Furutangen, er veivedlikehold og brøyting fram til tomtegrense og vannforsyning (i tillegg til avgift for avløp/kloakk for de som er koblet på felles anlegg). Tomten er tilknyttet fellesanlegg vannforsyning. Prisene reguleres årlig, og endringer kommuniseres gjennom Furutangen Hyttevelforening, som er alle hytteeieres felles interesseorganisasjon. Alle tomteeiere har pliktig medlemskap i Furutangen Hyttevelforening, og en betydelig andel av årskontingenten er øremerket drift av skiløypenettet rundt Furutangen.

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

Serviceavgift kloakk 4 617,-

Vannforsyning 4 418,-

Vei, bom og vinterbrøyting fram til tomt kr 3.197,- (Panorama Øst, Panorama Nord, Tjennstuåsen og Syd Panorama kr 4.732,-)

Årskontingent Furutangen Hyttevelforening kr 1 250,- (2023)

Alle priser unntatt vei er inkludert mva (vei er fritatt for mva).

Alle tomteeiere på Furutangen tilbys en brøyteavtale som gjelder løpende fra år til år. Dette gjelder snøbrøyting inne på tomta og koster for sesongen 2024/2025 kr. 2 725,-. Opplysninger er hentet fra hjemmesiden til Furutangen. Se også informasjon på nettsiden vedr. avtale om snøbrøyting før adkomst til hytta [www.furutangen.no/hytteiere/tjenester/snomaking](http://www.furutangen.no/hytteiere/tjenester/snomaking).

Fra og med 1. termin 2021 ble det innført en frivillig driftsstøtte/serviceavgift for alle hytteeiere på kr 600,- pr år (150,- pr termin) som går uavkortet til driften av hytteeierenes felles aktivitetsselskap Furutangen Aktivitetssenter AS. Hensikten med denne er å styrke selskapets økonomi og å bidra til å kunne opprettholde og vedlikeholde det aktivitets- og servicetilbudet som gjøres fra dette selskapet (Mattisstua, alpinanlegg, lekeplass, ballområde osv).

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

### **Tilbud lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmedling 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 384 i Åmot kommune.

## **Tinglyste heftelser og rettigheter**

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Grunndata:

29.04.2009 - Dokumentnr: 301433 - Registrering av grunn. Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:3422 Gnr:36 Bnr:69

01.01.2020 - Dokumentnr: 719020 - Omnummerering ved kommuneendring. Tidligere: Knr:0429 Gnr:36 Bnr:384

## **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det ble utstedt ferdigattest for hytta i 2011.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Byggetegningene samstemmer med dagens bruk og inndeling for hyttas 1. etasje. Loftsetasjen er i byggetegningene definert som loftstue og to rom uten benevnelse som er tegnet inn med seng og garderobeskap. Iht. matrikkelbrev er 2. etasjen registrert med boenhet på ca 45 kvm. Takstmann har oppmålt etasjen til 33 kvm.

Det er mottatt godkjente bygningstegninger på garasje. Iht. informasjon fra kommunen ble det gitt tillatelse til å bygge garasje og tiltak er registrert godkjent i matrikkelbrev. .

## **Vei, vann og avløp**

Eiendommen har adkomst via felles privat bomvei for hytteområdet og er tilknyttet felles privat vann- og avløpsverk for hytteområdet.

Det vil på generelt grunnlag kunne hefte usikkerhet ved private vann- og avløpsanlegg over tid. For eksempel kan spredegrøfter tettes, nye offentlige krav kan gjøre eksisterende avløpsanlegg utilfredsstillende samt at grunnvannstand og øvrige forhold medføre endring i kvalitet og mengde på vann fra borehull og brønner. Det er ikke kjent med at det har blitt tatt vannprøver de senere årene. Det gjøres oppmerksom på at kommunene driver fortløpende kartleggingsarbeid av private anlegg. Dette kan innebære framtidige krav om utbedring av eiendommens avløpsanlegg.

## **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Furutangen hytteområder fra 2016.

Reguleringsformål for eiendommen er fritidsbebyggelse.

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Åmot kommune 2016-2030 hvor reguleringsplan skal fortsatt gjelde.

Eiendommen ligger videre innenfor Kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljø 2016 - 2030. Eiendommen er avsatt/utnyttet til fritidsbebyggelse. Tomten grenser på oversiden til område avsatt til friareal. Hytteområdet grenser også til område avsatt til LNFR-areal.

#### **Adgang til utleie**

På generelt grunnlag er det tillatt å leie ut egen fritidsbolig, så lenge formålet med utleien er i samsvar med godkjent bruk av gjeldende leieobjekt og/eller areal. 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 1 bruksenhet.

#### **Legalpant**

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

#### **Kommentar konsesjon**

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

#### **Kommentar odelsrett**

Ikke relevant for dette salgsobjektet.

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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



Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

4 890 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

30 000,- (Aksjer Furutangen)

122 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 890 000,00))

171 390,- (Omkostninger totalt)

5 061 390,- (Totalpris inkl. omkostninger)

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 171 390

### **Betalingsbetingelser**

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

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

### **Vedlegg til Salgsoppgave**

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **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.

### **Meglerns vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 50 000,- for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke innhenting av opplysninger kr. 12 500,-, tilretteleggingsgebyr kr 12 900,-, oppgjørsgjebyr kr 6 250,- markedsplan kr. 15 300,- og visninger kr 2 500,- pr stk. Alle beløp er inkl. mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

### **Oppdragsansvarlig**

Inger Anne Stene

Eiendomsmegler

[inger.anne.stene@aktiv.no](mailto:inger.anne.stene@aktiv.no)

Tlf: 924 08 140

Aktiv Eiendomsmegling Elverum AS, Storgata 15

2408 Elverum

Tlf: 624 31 420

### **Salgsoppgavedato**

07.08.2024

**Velkommen til hytta**



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.



Velkommen til denne lekre og fantastiske hytta på Furutangen med unik beliggenhet høyt i hyttfeltet. Eiendommen oppleves som svært velholdt og har en nydelig panoramautsikt.



Tomten er pent opparbeidet med belegningsstein og kantstein langs innkjøring og på gårds plass. Hytta har et flott særpreg med oppstugu og torvtak. Merk den skiferkledde pipen på taket.



Fint uteområde nær det inntrukne inngangspartiet gir mange muligheter for utekos både lunt og luftig rundt hytta. Merk også de stilige søylene skjært ut med motorsag som har vært med å gi navnet "Bamsebu" på hytta.



Hele hytta har et fantastisk flott preg med fine detaljer. Den unike beliggenhet og alle uteplassene gir den en perfekt hytte nær turstier, skiløyper og alpinanlegg.



Åskammene endrer seg i takt med tiden og gir alltid noe nytt å hvile øynene på. Solen har du hele dagen på denne eiendommen.



Den vidstrakte utsikten fra tomten og hytta gir en fri og herlig følelse som bare må oppleves. Her ser du Osensjøen i det fjerne og flotte åskammer med skog som er velkjent for Innlandets natur.



Med en gang du kommer innenfor døren merker du hytta sitt velholdte og behagelige preg. Gangen har fliser med varmekabler under og spotlights i tak. Gangen har god omklingsplass.





Fra entre er det en smart løsning med skyvedør inn til et eget garderoberom. Ypperlig for å holde gangen ryddig og enkelt tørke våte klær og sko. Garderobrom har gulvvarme.



Hytta er praktisk inndelt i dagligrom og tilbaketrukne soverom. Wc og bad ligger mellom disse sonene i hytta og gir enkel adkomst



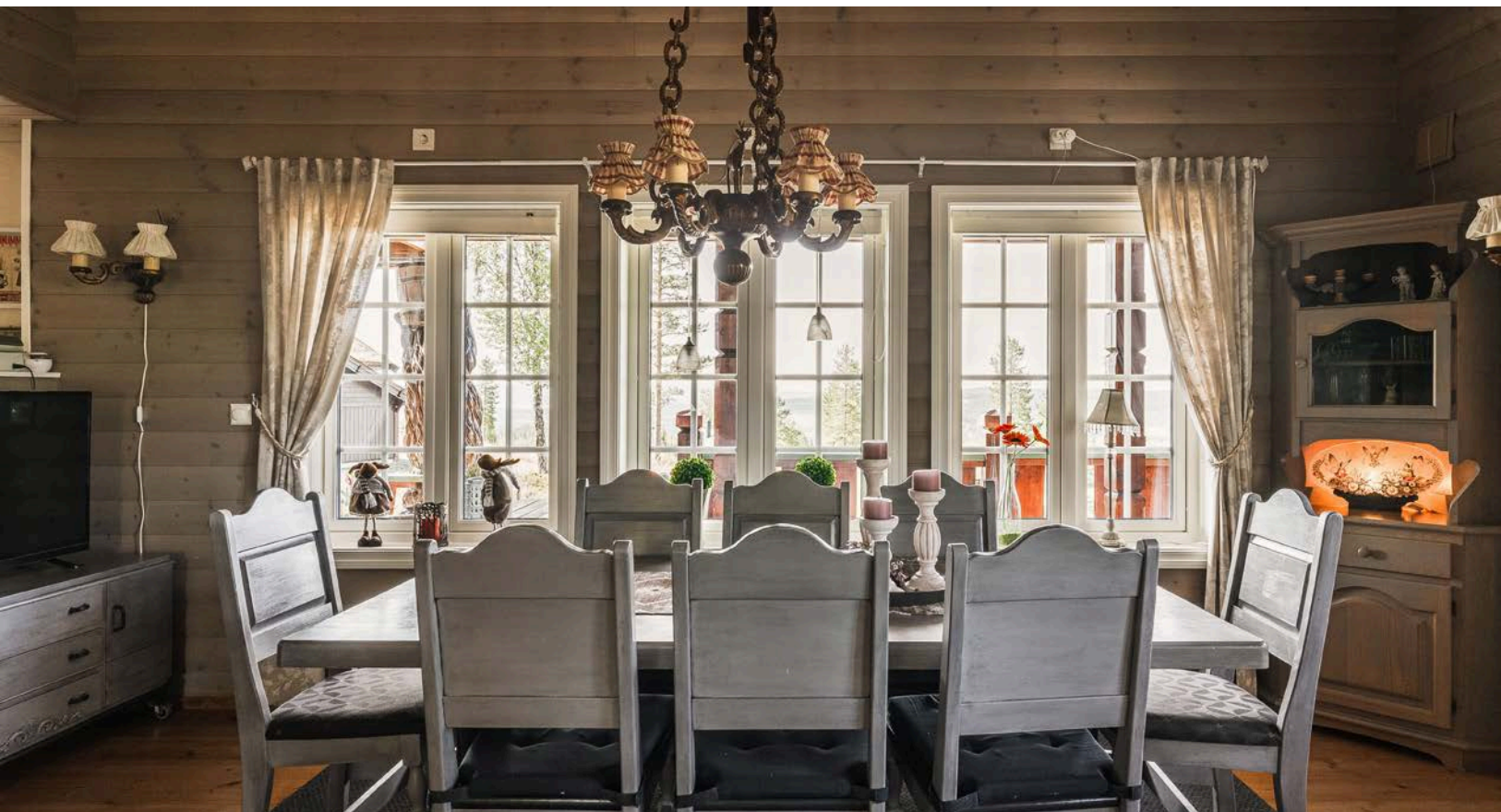
Den store og luftige stuen er et godt rom å slappe av i eller invitere inn gjester til hyggelige sammenkomster. Her er det rikelig med vindusflater som gir fint innlys og flott utsikt.



Stuen har rom for å innrede etter eget ønsket og behov. I dag er det en romslig sofagruppe, godstoler og en romslig spisestue i rommet.



Stuen har tregulv, samt beiset panel på vegger og i tak. Merk den gode takhøyde som bidrar til god romfølelse.



Her er det hyggelig å samles til både frokoster og lange middager med familie og venner.



Stuen har en flott klebersteinsovn med ca 70 kg olivinstein som gjør at den gir lun og god varme lenge.



Kjøkkenet er godt plassert for å utnytte areal best mulig. Dels åpen løsning til stuen bidrar til fine sosiale soner. I dag har selger barløsning for en rask frokost før dagens trimtur.



Kjøkkenet er utført i heltre og levert av Solørkjøkken. Et kvalitetskjøkken med pen fremtoning. Integreerte hvitevarer bidrar til et ryddig preg og det er egen nisje til kjøl-/fryseskap.



Det koselige kjøkkenet har gode arbeidsflater på benkeplaten og fine arbeidssoner for både matlaging, opprydding og bakst.



Vinduene gir en trivelig arbeidsplass med flott utsikt mot nærområdene. Her er du nær naturen inne.



Det er egen dusjnisse/dusjrom med glassdør på bad.



Separat toalettrom vegg-i-vegg med badet. Her er det varme i gulv, wc og servant m/speil og belysning over.



Badet har god plassering i hytta og har god omkledningsplass. Innredningen har god oppbevaringsplass og servant med speil og belysning over. Badet har opplegg for vaskemaskin.





Hytta har tre soverom i hovedetasjen - godt tilbaketrukket fra dagligrommene. Alle rom med god størrelse.



Hovedsoverom har garderobe og plass for dobbeltseng og nattbord på hver side. Rommet har beiset panel i en lun farge som gir et rolig preg.

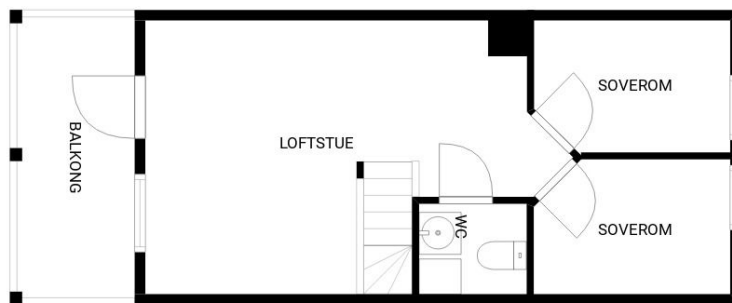


Soverom 2 med dobbeltseng er malt i en dus og rolig grønnfarge





Soverom 3 med familiekøye. Også dette rommet med beiset panel i en behagelig farge på vegger.



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



En etasje opp finner du en praktisk og koselig oppstue med utgang til overbygd balkong.



Den romslige oppstuguen har god takhøyde og en praktisk del med kontorplass og stor loftstue/tv-stue for de minste. Adkomst til stort knekott med god lagringsplass.



Loftstua har et lunt og koselig preg og flere innredningsmuligheter. Et perfekt rom for deg med barn som ønsker sitt eget oppholdssted i hytta.



I etasjen er det også et praktisk wc-rom med veggskap og servant med speil og belysning over.







Utsikt fra balkongen



Utenfor loftstuen er det en overbygd balkong med plass for cafebord og stoler. Også her nyter du godt av den fantastiske utsikten



I etasjen er det også to soverom med køyesenger som har hvert sitt personlige preg. Dette er det blå rommet.



Og dette er det rød rommet.



Den store terrassen har både plass for utemøbler under tak og åpen himmel.



Merk de fine detaljene på stolper, panel og topphatt på terrassestolpene.



I forlengelse av terrassen er det bygget ei koselig hagestue med store glassdører i front og på en side som kan skyves til siden.



Her er det fint å sitte selvom det kommer noen dråper med sommerregn. Selger har benyttet uterommet i store deler av året.



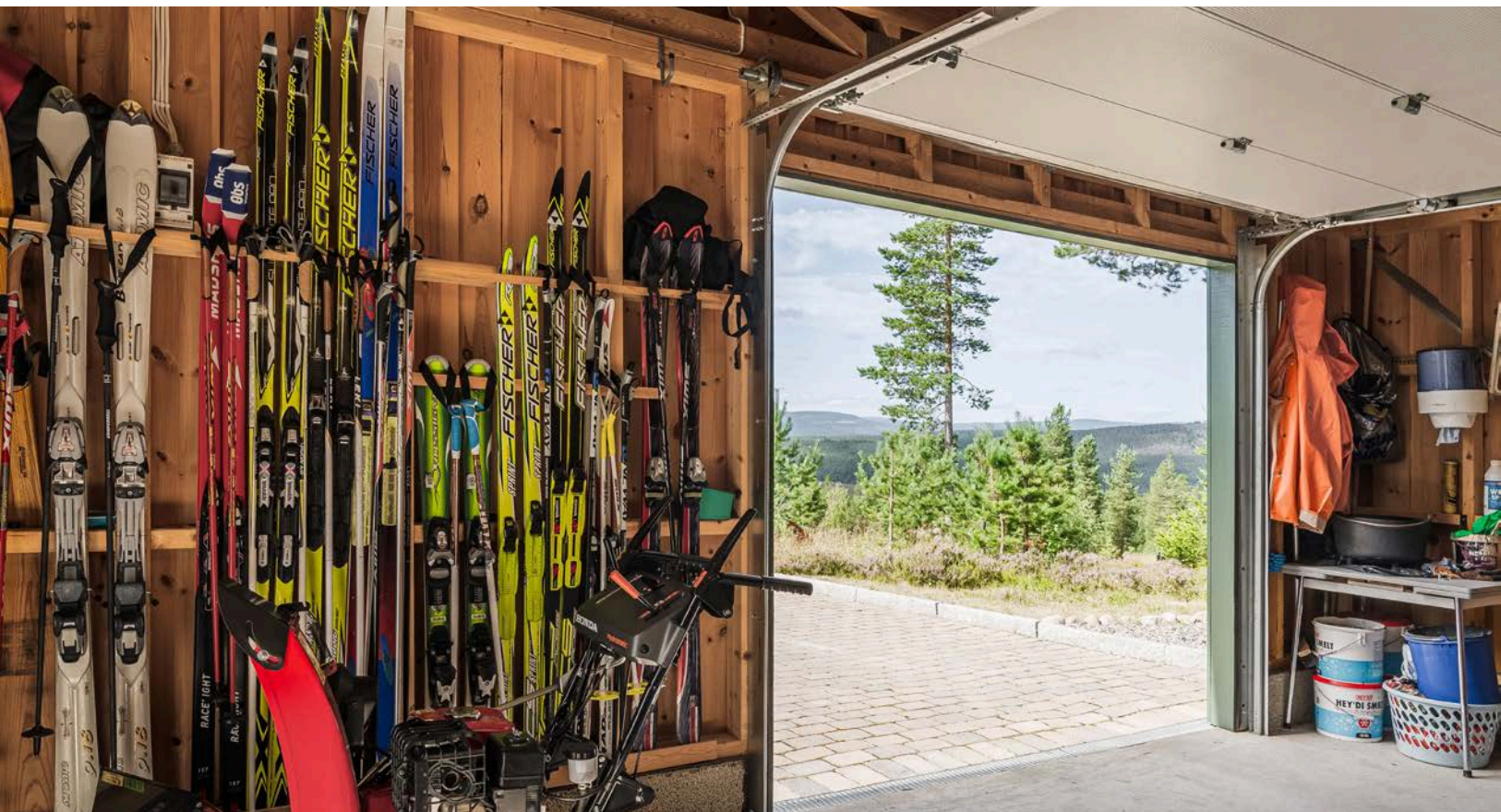
Et hyggelig sted for selskaper i lune omgivelser.



Gassovn og takvarme bidrar til at du kan benytte utestuen i store deler av året. Merk at du også her nyter godt av den flotte utsikten



På eiendommen er det en romslig garasje med automatisk portåpner. Mulighet for dobbel garasjeport.



I dag har garasjen godt med oppbevaringsplass til ski, utemøbler og øvrig utstyr til hytta.







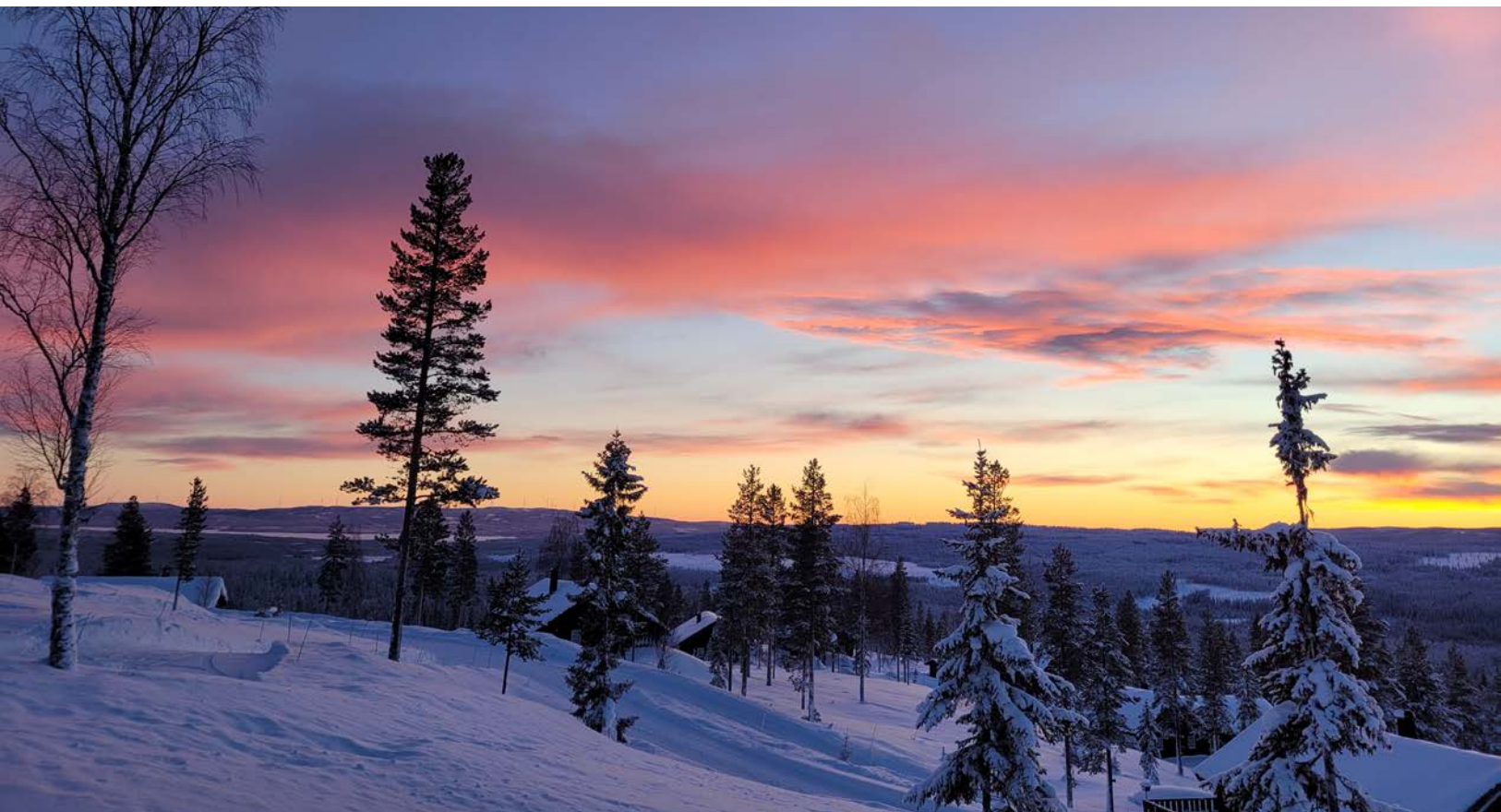
Merk belegningsstein med sone for bålpannen. Leveggr bidrar til en lun uteplass. Her er det rom for bålpannekos hele året



På tomten har selger tilrettelagt et hyggelig uteområde med både bålpanneplass og badestamp. Det gjøres oppmerksom på at badestamp trenger vedlikehold.



På denne hytta er du virkelig nær de gode naturopplevelsene hele året. Lite lysstøy gir flott utsikt. Her med nordlys. Foto: privat.



Her kommer de flotte solnedgangene som perler på en snor. Foto: privat.



Furutangen er kjent for snørike vintre. Her bader hytta i flott vintersol. Foto: privat.





Lysløyra er på ca 5 km.



Furutangen er kjent for sine flotte skiløyper som strekker seg rundt hele hyttefeltet og til snaufjellet.



Populære Osensjøen ligger i kort avstand fra Furutangen. Her er det en nydelig og lanstrakt sandstrand som syder av liv på varme sommerdager. Osensjøen innbyr også til båtliv. Foto: privat

# Vedlegg

# Fuglåsveien 151 2460 OSEN

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig

Byggeår: 2011

BRA: 137 m<sup>2</sup>

BRA-i: 133 m<sup>2</sup>



### Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

13

TG-2

11

TG-3

5

TG-IU

1

 **Supertakst**

GNR: 36 BNR: 384

Vegard Syversrud  
Syversrud Takst AS

Vegard@syversrudtakst.no  
41544653

Fuglåsveien 151  
2460 Osen

# 1. Tilstandsgradene

## TG-0

### Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

## TG-1

### Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

## TG-2

### Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

## TG-3

### Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

## TG-IU

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

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

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

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

### Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

### Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/19576>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

### Hvordan undersøkelsene skal skje

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



## 3. Rapportsammendrag

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

### Bygningsdeler med TG3

#### Balkong, terrasse, platting

##### Oppsummering

Det registreres råteskader i rekkverket.

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.

##### Anbefalte tiltak

Råteskadet trevirke må skiftes.

**Utbedringskostnader: Under 10 000**

#### Toalettrom: 2.etasje

##### Oppsummering

Rommet mangler ventilering. Toalettrom har ikke naturlig avtrekk, tilluft eller mekanisk avtrekk fra rommet. NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

##### Anbefalte tiltak

Mekanisk avtrekk og tilluft bør etableres på toalettrom.

**Utbedringskostnader: Under 10 000**

#### Toalettrom: 1.etasje

##### Oppsummering

Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygde sisterner, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Toalettrom har ikke naturlig avtrekk, tilluft eller mekanisk avtrekk fra rommet. NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

##### Anbefalte tiltak

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterner bør fremskaffes.

Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sisterner uten drepsåpning.

Mekanisk avtrekk med tilluft ved spalte under dørbled anbefales etabler.

**Utbedringskostnader: Under 10 000**

#### Trapp

##### Oppsummering

Trappen er en åpen tretrapp. Åpninger mellom trinn er over 10cm og utgjør en risiko for små barn og dyr.

##### Anbefalte tiltak

Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Løsning ved rekkverket i 2.etasje må utbedres, utgjør en risiko for små barn og dyr.

## Våtrom: Bad 1.etasje

### Oppsummering av overflater

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er ikke tilfredsstillende. Målt fall fra topp flis ved dør til topp sluk på 10mm. Ingen synlig tettesjikt ved døråpning

Lekkasjevann vil ikke ledes til sluk pga manglende fall. Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk.

Vegger er ikke utført med tetthet eller funksjon som tilfredsstillende krav til våtrom.

Ingen symptomer på skader ble registrert på befaringdagen. Våtrommet virker med dette avviket.

Det opplyses på generelt grunnlag at dusjing direkte på vegg og gulv kan redusere overflatens levetid.

### Anbefalte tiltak overflater

Det bør etableres avrenning til sluk for hele våtrommet.

Det er etablert dørterskel men det er ikke dokumentert at denne er vanntett. Anbefaler ytterligere undersøkelser av terskel.

Eventuelt se på muligheten for å etablere vannstopper/lekkasjesikring.

**Utbedringskostnader overflater: Ingen umiddelbar kostnad**

## Bygningsdeler med TG2

## Yttervegger

### Oppsummering

Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Det er ikke manglende musetetting som følge av at kledningen ikke er lufttet.

Det registreres manglende/dårlig lufting bak kledningen. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i vegg på grunn av sen uttørring av fukt i vegg som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering.

Panel er avsluttet nærmere terreng enn hva som er anbefalt. Det anbefales at kledningen avsluttes minimum 30 cm over terreng.

Det er ikke registrert tegn til svikt i konstruksjonen ved visuell besiktigelse. Selve veggkonstruksjon ble ikke inspisert, da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringdagen.

### Anbefalte tiltak

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

## Renner og nedløp

### Oppsummering

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

Stedvis er nedløpsrør ført til nedgravd drenerør i grunnen. Avløpssystem i grunnen er ikke kontrollert.

### Anbefalte tiltak

Utbedring av skader må påregnes.

## Ildsted/Skorstein

### Oppsummering

Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm.

Det registreres manglende ildfast plate på gulvet under sotluke.

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedr. vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.

Brannvesenet gjennomførte brannforebyggende tilsyn den 27.03.2024 og ingen anmerkninger ble registrert.

### Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feievesen.

---

## Kjøkken

### Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminerte benkeplater. Over og underskap. Metall kum med avrenningsfelt, 1-greps blandebatteri og avstengning for oppvaskmaskin. Vannstoppeventil ikke etablert (krav fra 2010). Plass for kjøleskap. Integrrert oppvaskmaskin, stekovn og platetopp. Komfyrvakt ikke etablert (krav fra 2010). Ventilator med mekanisk vifte.

Innredningen vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner.

Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum eller komfyrvakt dette er et krav på kjøkkenet utifra alder. Det anbefales etablert komfyrvakt og lekkasjevakt.

---

## Avløpsrør

### Oppsummering

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Ingen lekkasjer eller skader ble registrert, generelt anbefales jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser for å sikre god avrenning.

Utvendige stikkledninger er ikke vurdert. Ingen opplysninger om problemer med avløpsanlegget.

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

### Anbefalte tiltak

Anbefaler ytterligere undersøkelser vedrørende lufting av avløpsanlegget.

---

## Vannledninger

### Oppsummering

Ingen lekkasjer eller skader ble registrert, generelt anbefales regelmessig testing av hovedstoppekran for å kontrollere at den stenger ved en eventuell lekkasje.

Rørkurser anbefales merket for god oversikt.

Det bør vurderes å montere vannstoppeventil i fordelerskap pga manglende fall på våtrom.

Utvendige stikkledninger er ikke vurdert. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Ingen tegn til eller opplysninger om tidligere frostproblematikk.

---

### **Anbefalte tiltak**

Rørkurser i fordelerskap anbefales merket for god oversikt.

Anbefaler ytterligere undersøkelser vedrørende lekkasjevakt/vannstoppeventil i fordelerskap.

---

## **Varmtvannsbereder**

### **Oppsummering**

Det er sluk i rommet, men pga fallforhold vil evt. vann fra en lekkasje samles ved bereder og dør.

Bereder ikke tilfredsstillende el tilkobling iht forskrift.

### **Anbefalte tiltak**

Bereder tilkoblet stikkontakt. Det anbefales at berederen har fast tilkobling.

Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.

---

## **Ventilasjon**

### **Oppsummering**

Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

### **Anbefalte tiltak**

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

---

## **Våtrom: Bad 1.etasje**

### **Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk**

Det registreres at membran ikke er ført inn under klemring. Enkelte utettheter ved klemring.

Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet. Ingen synlig tettesjikt ved døråpning.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Viktig å merke seg at membraner har en naturlig aldringsprosess og levetid. Dette kan også variere ut fra type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelse.

### **Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk**

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

Anbefaler ytterligere undersøkelser av sluk og rørgjennomføringer.

### **Oppsummering av ventilasjon**

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

### **Anbefalte tiltak ventilasjon**

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

---

## Øvrig: Radon

### Oppsummering

Det bør utføres radonmålinger. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

## Bygningsdeler med TG-IU

### Våtrom: Bad 1.etasje

#### Oppsummering av fukt

TGIU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone.

Tilstøtende rom med innebygget sistene på en vegg og dusjsone mot yttervegg.

Ingen tegn til fuktproblematikk ved baderommet eller tilstøtende bygningsmasse som kan settes i sammenheng med rommets funksjoner.

---

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
14.6.2024

Rapportdato  
5.8.2024

### Hjemmelshavere

Navn: Nette Dagmar Solberg

Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsesakkyndig? Ja

### Informasjon om bygningsesakkyndig

Navn: Vegard Syversrud

Telefon: 41544653

Firma: Syversrud Takst AS

Epost: Vegard@syversrudtakst.no

Adresse: Forstmester mejdells veg 32A,  
2407 Elverum



#### Om bygningsesakkyndig:

Utdannet elektriker og takstmann med over 10 års erfaring i ulike roller i byggebransjen.

#### Egne premisser:

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

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

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

### Informasjon om boligen

Adresse: Fuglåsveien 151, 2460 Osen

Kommunenr: 3422

Gårdsnr: 36

Bruksnr: 384

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Løilighetsnr:

Byggeår: 2011

Boligtype: Fritidsbolig

#### Generell beskrivelse av boligen:

##### BYGGEMÅTE

Fritidsbolig over 2 plan. Prefabrikerte ringmurselementer. Støpt plate på mark. Yttervegger i trekonstruksjoner med utvendig stående og liggende villmarkspanel. Etasjeskille er et trebjelkelag. Renner og nedløp av metall. Saltakkonstruksjon i tre tekket mer torv. Konstruksjon isolert med mineralull. Kvalitet og tykkelse kan bare avdekkes ved bygningsmessige inngrep, noe som ikke ble utført på befaringdagen.

##### TOMT

Skrånet naturtomt med enkelte flate partier. Innkjøring med belegningsstein og kantstein. Uteareal med grus og skifer. Eiendommen er tilknyttet privat vann og avløpsanlegg.

##### PARKERING

Parkering i garasje og oppstillingsplass.

##### EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Gulv: Overflater bestående av fliser og lakkert tregulv.

Vegg: Overflater bestående av liggende og stående trepanel.

Tak: Overflater bestående av trepanel.

#### OPPVARMING

Oppvarming med strøm og ved. Peisovn etablert i stue 1. etasje. Elektrisk gulvvarme under fliser. Øvrige rom med panelovner.

#### VENTILASJON

Frisk tilluft blir tilført gjennom veggventiler og/eller gjennom aktiv lufting med vinduer/dører. Brukt luft suges ut mekanisk. Mekanisk vifte på bad, avtrekk ført ut mot fri. Kjøkkenventilator med mekanisk vifte, avtrekk ført ut mot fri.

#### SLOKKEUTSTYR OG RØYKVARSLER

Håndslukker og røykmelder etablert.

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

#### LEVETIDSBETRAKTNINGER

Det refereres ofte til forventede intervaller for vedlikehold og utskifting av materialer, komponenter og bygningsdeler, utarbeidet på grunnlag av Byggforskerien Byggforvaltning av februar 2010, 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Normal forventet brukstid er angitt generelt og i et intervall mellom høy og lav forventet brukstid avhengig av utførelse og bruk.

Betragtningene er generelle og angir gjennomsnittlig normal brukstid basert på et begrenset grunnlag og må derfor brukes kritisk.

I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har:

- Gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 10/20/30 år.
- Vegger i våtrom med keramiske fliser direkte på membran, lettevegg, en forventet tid for utskifting på Kort/middels/lang - 10/15/20 år. - Vinduer en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/40/60 år.
- Tredører/aluminiumsdører en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/30/40 år.
- Drenering en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/40/60 år.
- Murte vegger en forventet tid for reparasjon: Kort/middels/lang - 20/40/60 år.
- Trekledning en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 40/50/60 år.
- Vindskier, isbord, vannbord, utstikk i raft- og gavl m.m. en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 15/20/25 år.
- Utvendige beslag en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/25/30 år.
- Takrenner og nedløp en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/25/30 år.

I følge NBI "Levetid for sanitærinnstallasjoner i boliger" blad 700.330 har: - Pex rør: 25-75 år.

- Vannrør av kobber: 25-50 år.
- Avløpsledning av plast: 25-75 år.
- Sluk av plast: 25-75 år
- Tappeamaturer: 10-25 år.
- Vasker, servanter, klosett: 30-50 år.
- Varmtvannbereeder: 15-30 år.

Generelt: Forventet levetid avhenger bruk, kvalitet og vedlikehold.

## 5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

## Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Fritidsbolig	137	133	4	0	69
Innglasset terrasse	11	0	0	11	0
Garasje	32	0	32	0	0
Frittstående vedbod	4	0	4	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>184</b>	<b>133</b>	<b>40</b>	<b>11</b>	<b>69</b>

## Bygning: Fritidsbolig

### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	33	33	0	0	6
1. etasje	104	100	4	0	63
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>137</b>	<b>133</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>69</b>

### Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
2. etasje	50	33	17
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>50</b>	<b>33</b>	<b>17</b>



### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	33	33	0	Stue, toalettrom og 2 soverom.	
1. etasje	104	100	4	Entre, gang, garderobe, 3 soverom, toalettrom, bad, kjøkken og stue.	Bod med utvendig adkomst
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>137</b>	<b>133</b>	<b>4</b>		

### Bygning: Innglasset terrasse

#### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	11	0	0	11	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>11</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>11</b>	<b>0</b>

### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	11	0	11		Innglasset terrasse
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>11</b>	<b>0</b>	<b>11</b>		

### Bygning: Garasje

#### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	32	0	32	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>32</b>	<b>0</b>	<b>32</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	32	0	32		Garasje
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>32</b>	<b>0</b>	<b>32</b>		

### Bygning: Frittstående vedbod

#### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	4	0	4	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	4	0	4		Vedbod
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>4</b>		

## Kommentar til arealberegning

På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet.

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Drenering

Type grunnmur?	Støpt plate på mark
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
<b>Oppsummering av drenering</b>	
Ingen avvik eller skader ble registrert.	
Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Når golvkonstruksjonen i sin helhet ligger over terrengnivå og er plassert på en sprengsteinsfylling eller andre drenerende masser, er det som regel ikke nødvendig å bruke drensledning.	

### 6.2 Grunnmur og fundament



Det registreres mindre sprekker grunnmursplater.

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark
Boligen er oppført med prefabrikerte ringmurselementer og støpt plate på mark.	
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Grunnforholdene er ikke dokumentert.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
<b>Oppsummering av grunnmur og fundament</b>	
Det registreres mindre riss i grunnmur. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.	

### 6.3 Balkong, terrasse, plating



Viser terrasse og delvis overbygget inngangsparti mot sør.



Viser delvis overbygget terrasse mot sør/vest og innglasset del.

Type	Terrasse, Platting, Balkong
Bjelkelag, gulv og rekkverk oppført i impregnert trevirke. Stolper med kobberbeslag.	
Fundamentert på støpt ringmur og søyler. Del av terrasse med innglassing. Låst ved befaringen.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggtknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei

#### Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-3

Det registreres råteskader i rekkverket.

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

Rekkverket tilfredsstillt krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Råteskadet trevirke må skiftes.

#### Utbedringskostnader

Under 10 000



Det registreres råteskader rekkverk.



Det registreres råteskader rekkverk.



Viser overbygget balkong med adkomst fra stue i 2.etasje.

## 6.4 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer i tre med 2-lags isolerglass, produksjonsår 2010.	
Terrassedør med 2-lags isolerglass, produksjonsår 2010.	
Ytterdør med glassfelt, produksjonsår 2010.	
Innendører i tre fra byggeår.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
<b>Oppsummering av vinduer og dører</b>	
Ingen vesentlige avvik eller skader ble registrert. Justering og smøring anbefales.	
Enkelte vridere med noe slark, påvist omfang vurderes som normalt.	

TG-1

## 6.5 Yttervegger



Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.

Type fasade Stående kledning, Liggende kledning

Yttervegger av trekonstruksjoner, bindingsverk isolert med mineralull og utvendig kledd med liggende og stående trepanel.

Kvalitet og tykkelse kan bare avdekkes ved bygningsmessige inngrep.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ukjent

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger? Nei

Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate? Nei

Er det liten eller ingen lufting av kledningen? Ja

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater? Nei

### Oppsummering av yttervegger

TG-2

Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Det er ikke manglende musetetting som følge av at kledningen ikke er luftet.

Det registreres manglende/dårlig lufting bak kledningen. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørring av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering.

Panel er avsluttet nærmere terreng enn hva som er anbefalt. Det anbefales at kledningen avsluttes minimum 30 cm over terreng.

Det er ikke registrert tegn til svikt i konstruksjonen ved visuell besiktigelse. Selve veggkonstruksjon ble ikke inspisert, da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

## 6.6 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Loft med adkomst fra luke i knevegg fra stue i 2.etasje

Type loft Kaldtloft

Loft med adkomst fra luke i knevegg fra stue i 2.etasje.

Loft isolert med mineralull. Lufting igjennom raft. Midtparti med sponplategulv.

Undertak med osb plater. Innlagt lys og strøm. Ca gulvareal: 17m<sup>2</sup>.

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater? Nei

Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr? Nei

Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen? Nei

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

#### Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-1

Ingen vesentlige avvik eller skader ble registrert.



Viser loft

## 6.7 Renner og nedløp





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



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

Type	Metall
Takrenner, nedløp og beslag av metall.	
Enkelte nedløp ført videre i lukket rørsystem til terreng.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
<b>Oppsummering av renner og nedløp</b>	<b>TG-2</b>
Det ble registrert buling/skade i nedløpsrør som er et symptom på frostspreng.	
Stedvis er nedløpsrør ført til nedgravd drenerør i grunnen. Avløpssystem i grunnen er ikke kontrollert.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Utbedring av skader må påregnes.	

## 6.8 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	På tak
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei

**Oppsummering av takkonstruksjon****TG-1**

Ingen vesentlige avvik eller skader ble registrert.

**6.9 Takteking**

Tak tekket med torv.

Type teking

Torv

Saltak takkonstruksjon tekket med torv.

Inspisert fra

På tak

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?

Nei

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?

Nei

Har tekingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Nei

**Oppsummering av takteking****TG-1**

Ingen vesentlige avvik eller skader ble registrert.

**6.10 Etasjeskille og gulv på grunn**

Type

Trebjelkelag

Etasjeskille er et trebjelkelag. Plate på mark (støpt betong mot grunn) antatt med oppforet tregulv.

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

Nei

**Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn****TG-1**

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

Det registreres stedvis knirk og sprekker i skjøter.

**6.11 Ildsted/Skorstein**



Viser pipe over tak.

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra taket
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei

#### Oppsummering av ildsted/skorstein

**TG-2**

Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm.

Det registreres manglende ildfast plate på gulvet under sotluke.

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedr. vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feiervesen.

Brannvesenet gjennomførte brannforebyggende tilsyn den 27.03.2024 og ingen anmerkninger ble registrert.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.



Viser ildsted i stue 1.etasje

## 6.12 Kjøkken



Viser kjøkkeninnredning og hvitevarer.

### Overflater og innredning

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

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? Nei

#### Oppsummering av overflater og innredning

**TG-2**

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminerte benkeplater. Over og underskap. Metall kum med avrenningsfelt, 1-greps blandebatteri og avstengning for oppvaskmaskin. Vannstoppeventil ikke etablert (krav fra 2010). Plass for kjøleskap. Integriert oppvaskmaskin, stekovn og platetopp. Komfyrvakt ikke etablert (krav fra 2010). Ventilator med mekanisk vifte.

Innredningen vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner.

Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum eller komfyrvakt dette er et krav på kjøkkenet utifra alder. Det anbefales etablert komfyrvakt og lekkasjevakt.

### Avtrekk

Type avtrekk Mekanisk

Ventilator med mekanisk vifte, avtrekk ført ut av vegg mot fri.

Er det registrert avvik på avtrekk? Nei

#### Oppsummering av avtrekk

**TG-1**

Avtrekk funksjonstestet med tilfredsstillende avtrekksfunksjon.



Viser vann og avløpsinstallasjoner under kum.

## 6.13 Lovlighet



Viser brannvarsling.

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? Nei

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

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? Nei

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

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

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

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



Viser brannslukningsapparat.

## 6.14 Toalettrom: 2.etasje



Viser toalettrom i 2.etasje

Er det påvist fukt/skader på toalettet? Nei

Type ventilasjon Ingen

Ingen ventilering av toalettrom.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det innebygd systerne? Nei

### Oppsummering av toalettrom

**TG-3**

Rommet mangler ventilering. Toalettrom har ikke naturlig avtrekk, tilluft eller mekanisk avtrekk fra rommet. NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Mekanisk avtrekk og tilluft bør etableres på toalettrom.

### Utbedringskostnader

Under 10 000

## 6.15 Toalettrom: 1.etasje



Viser toalettrom i 1.etasje

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Ingen
Rommet mangler ventilering.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Ja
Er det manglende drepsåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygde sisterner?	Ja

#### Oppsummering av toalettrom

**TG-3**

Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygde sisterner, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Toalettrom har ikke naturlig avtrekk, tilluft eller mekanisk avtrekk fra rommet. NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterner bør fremskaffes.

Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sisterner uten drepsåpning.

Mekanisk avtrekk med tilluft ved spalte under dørbled anbefales etablert.

#### Utbedringskostnader

**Under 10 000**

## 6.16 Trapp



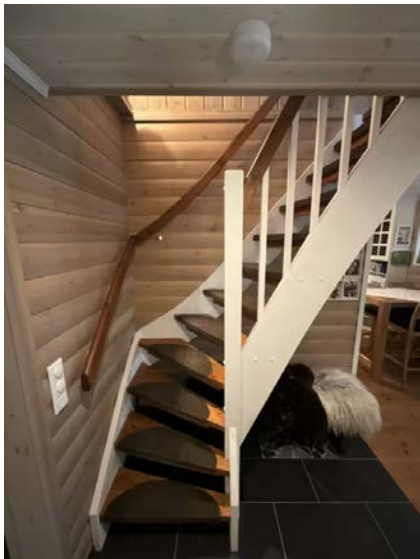
Løsning ved rekkverket i 2.etasje må utbedres, utgjør en risiko for små barn og dyr.

Beskrivelse	
Åpen trapp mellom etasjene. Rekkverk, håndløper og trinn i treverk.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Ja
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Ja
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

#### Oppsummering av trapp

**TG-3**

Trappen er en åpen tretrapp. Åpninger mellom trinn er over 10cm og utgjør en risiko for små barn og dyr.



Viser trapp mellom etasjen.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Løsning ved rekkverket i 2.etasje må utbedres, utgjør en risiko for små barn og dyr.

#### Utbedringskostnader

Under 10 000

## 6.17 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
----------------	-------

Opplyst privat avløpsanlegg gjennom Furutangen drift. Offentlig godkjent. Opplyst om utvendig stakerør. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
--	--------

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ja
--	----

Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
-------------------------------------	-----

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
--	-----

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
--	-----

#### Oppsummering av avløpsrør

TG-2

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Ingen lekkasjer eller skader ble registrert, generelt anbefales jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser for å sikre god avrenning.

Utvendige stikkledninger er ikke vurdert. Ingen opplysninger om problemer med avløpsanlegget.

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler ytterligere undersøkelser vedrørende lufting av avløpsanlegget.

## 6.18 Vannledninger



Viser hovedstoppekran på bad.



Vannrør med rør i rør system fra fordelerskap plassert på bad og frem til sanitærinstallasjoner på baderom, toalettrom og kjøkken.

Type anlegg Kobber, Rør i rør system

Vannrør med rør i rør system fra fordelerskap plassert på bad og frem til sanitærinstallasjoner på baderom, toalettrom og kjøkken.

Utekran plassert på nordvegg og sørvegg. Opplyst privat vannforsyning gjennom Furutangen drift.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ukjent

Er det etablert fordelerskap? Ja

Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap? Nei

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Nei

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens? Nei

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør? Nei

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig? Nei

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran? Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran? Nei

### Oppsummering av vannledninger

**TG-2**

Ingen lekkasjer eller skader ble registrert, generelt anbefales regelmessig testing av hovedstoppekran for å kontrollere at den stenger ved en eventuell lekkasje.

Rørkurser anbefales merket for god oversikt.

Det bør vurderes å montere vannstoppeventil i fordelerskap pga manglende fall på våtrom.

Utvendige stikkledninger er ikke vurdert. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Ingen tegn til eller opplysninger om tidligere frostproblematikk.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rørkurser i fordelerskap anbefales merket for god oversikt.

Anbefaler ytterligere undersøkelser vedrørende lekkasjevakt/vannstoppeventil i fordelerskap.

## 6.19 Elektrisk





Viser utvendig inntaksskap med måler.



Viser kursfortegnelse.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Type anlegg	Skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

**Oppsummering av elektrisk** TG-1

Ingen opplysninger fra hjemmelshaver om problemer med det elektriske anlegget.

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 eittilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.



Viser innfelt sikringskapp plassert i bod.

## 6.20 Varmtvannsbereder



Viser bereder plassert på bad.

Plassering bereder

Bad

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2010

Størrelse

198 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Ja

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

**Oppsummering av varmtvannsbereder**

**TG-2**

Det er sluk i rommet, men pga fallforhold vil evt. vann fra en lekkasje samles ved bereder og dør.

Bereder ikke tilfredsstillende el tilkobling iht forskrift.



Viser støpsel og teknisk data på bereder.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Bereider tilkoblet stikkontakt. Det anbefales at berederen har fast tilkobling.

Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.

## 6.21 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Frisk tilluft blir tilført gjennom veggventiler og/eller gjennom aktiv lufting med vinduer/dører. Brukt luft suges ut mekanisk. Mekanisk vifte på bad, avtrekk ført ut mot fri. Kjøkkenventilator med mekanisk vifte, avtrekk ført ut mot fri.

#### Oppsummering av ventilasjon

TG-2

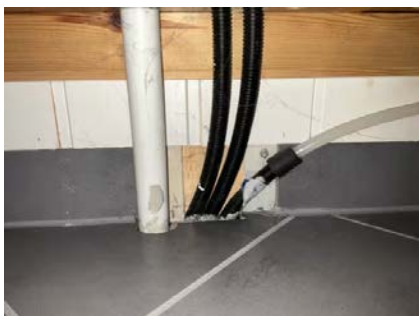
Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

## 6.22 Våtrom: Bad 1.etasje



Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.

#### Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv. Vegger med sokkelflis, fliser i dusjsonen og trepanel. Himling med trepanel. Varmekabler i gulv.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

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

Ja

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

Ja



Det registreres at membran ikke er ført inn under klemring. Enkelte utettheter ved klemring.



Viser installasjoner på våtrommet.



Viser dusjnise med dør i glass.

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

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

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

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

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

### Oppsummering av overflater

TG-3

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er ikke tilfredsstillende. Målt fall fra topp flis ved dør til topp sluk på 10mm. Ingen synlig tettesjikt ved døråpning

Lekkasjevann vil ikke ledes til sluk pga manglende fall. Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk.

Vegger er ikke utført med tetthet eller funksjon som tilfredsstillende krav til våtrom.

Ingen symptomer på skader ble registrert på befaringdagen. Våtrommet virker med dette avviket.

Det opplyses på generelt grunnlag at dusjing direkte på vegg og gulv kan redusere overflatens levetid.

### Anbefalte tiltak overflater

Det bør etableres avrenning til sluk for hele våtrommet.

Det er etablert dørterskel men det er ikke dokumentert at denne er vannrett. Anbefaler ytterligere undersøkelser av terskel.

Eventuelt se på muligheten for å etablere vannstopper/lekkasjesikring.

### Utbedringskostnader overflater

Ingen umiddelbar kostnad

### Membran, tettesjikt og sluk

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

Type sluk Plast

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

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

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

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

**Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk****TG-2**

Det registreres at membran ikke er ført inn under klemring. Enkelte utettheter ved klemring.

Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet. Ingen synlig tettesjikt ved døråpning.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Viktig å merke seg at membraner har en naturlig aldringsprosess og levetid. Dette kan også variere ut fra type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelse.

**Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk**

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

Anbefaler ytterligere undersøkelser av sluk og rørgjennomføringer.

**Sanitærutstyr**

## Beskrivelse

Det er etablert baderomsinnredning, dusjnise med slagdør i glass, varmtvannsbereder, fordelerskap og opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sistene til klosett?

Nei

**Oppsummering av sanitærutstyr****TG-1**

Sanitær vurderes å fungere som tiltenkt.

**Ventilasjon**

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

**Oppsummering av ventilasjon****TG-2**

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

**Anbefalte tiltak ventilasjon**

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

**Fuktmåling**

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling? Nei

#### Oppsummering av fukt

TG-IU

TGIU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone.

Tilstøtende rom med innebygget sistene på en vegg og dusjsone mot yttervegg.

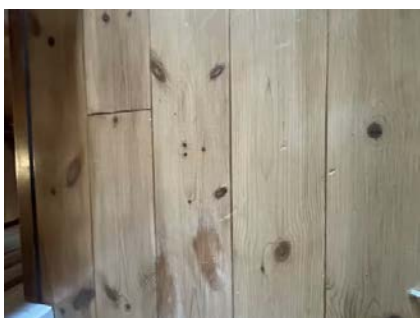
Ingen tegn til fuktproblematikk ved baderommet eller tilstøtende bygningsmasse som kan settes i sammenheng med rommets funksjoner.

#### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon Nei

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon. Bygg bygget iht. Teknisk forskrift 2010 eller senere skal ha dokumentasjon/uavhengig kontroll.

### 6.23 Øvrig: Innvendige overflater



Det registreres stedvis noe glipper og sår/hakk i tregulv.

#### Beskrivelse

##### EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Gulv: Overflater bestående av fliser og lakkert tregulv.

Vegg: Overflater bestående av liggende og stående trepanel.

Tak: Overflater bestående av trepanel.

#### Oppsummering av øvrig

TG-1

Øvrige rom fremstår i normalt god stand uten tegn til skader eller mangler utover normal bruksslitasje iht. alder.

Boligen er besiktet møblert, alle flater var ikke tilgjengelige. anbefaler ytterligere undersøkelser.

### 6.24 Øvrig: Utvendig bod

#### Beskrivelse

Bod med adkomst fra overbygget inngangsparti. Vegger oppført i bindingsverk og utvendig kledd med stående kledning. Innvendig med tregulv. Vegger og tak med trepanel. Innlagt lys og strøm. Sentralstøvsuger. Sikringsskap. Hyllesystem. Oppvarmet med panelovn.

#### Oppsummering av øvrig

TG-1

Ingen vesentlige avvik eller skader ble registrert.

### 6.25 Øvrig: Frittstående garasje



Viser frittstående garasje.

#### Beskrivelse

Uisolert garasje oppført med støpt gulv. Ringmur av lettklinkerblokker. Vegger oppført i bindingsverk med utvendig stående og liggende villmarkspanel. Taket har saltaksform tekket med torv. Renner og nedløp av metall. Det er montert en leddport i metall med portåpner. Innlagt lys og strøm

#### Oppsummering av øvrig

TG-1

Ingen vesentlige skader eller avvik registreres.

## 6.26 Øvrig: Vedbod



Frittstående vedbod

#### Beskrivelse

Ukjent fundamenterting. Utvendig kledd med stående trepanel. Innvendig med tregulv. Bordet undertak, saltakkonstruksjon tekket med papp. Vindu i tre med enkelt glass. Plassbygde tredører. Det registreres skjevheter og svekkelser. Bygningen er ikke vurdert med tilstandsgrader.

## 6.27 Øvrig: Radon



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

#### Beskrivelse

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

Ingen dokumenter på målinger eller radonsperre fremlagt.

#### Oppsummering av øvrig

**TG-2**

Det bør utføres radonmålinger. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

## 6.28 Krypkjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.29 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.30 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.31 Utstyr på tak

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.32 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant



Tilgjengelighet

Ikke relevant

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Elverum	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1211240245	
<b>Selger 1 navn</b>	
Nette Dagmar Solberg	
<b>Gateadresse</b>	
Fuglåsveien 151	
<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	2
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	Gjensidige
Polise/avtalnr.	79962180

Document reference: 1211240245

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: NDS

1

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	IMA Rør ble benyttet gjennom byggentreprenør Rena Byggsystem AS
Arbeid utført av	IMA Rør

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei  Ja

Beskrivelse	Det er ikke gjort noe med dette siden hytta ble bygd.
-------------	---

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

Beskrivelse	Rena Byggsystem sto for dette da hytta ble oppført
-------------	--

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	Nei
------	-----

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

Beskrivelse	Råteskade på en stolpe på rekkverk.
-------------	-------------------------------------

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

Nei  Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Dette ble utført da hytta ble bygd.
Arbeid utført av	Elektro Inst. AS

Filer

[El-anlegg FDV dokument.pdf](#)

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse	Ble utført kontroll da anlegget var nytt i 2010
-------------	---

Filer

[Tilsynsrapport Elektrisk anlegg \(Eidsiva\).jpeg](#)

- 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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Satt opp sommerstue og utvidet terrassen.
Arbeid utført av	Osen småbygg
- 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
- 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

Vi kjøpte hytta da den var ny og den ble oppført av Rena Byggsystem AS.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1211240245

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Nette Dagmar SOLBERG	0f44bdbc3583fe228ca134a 108e02a98482d3e4c	04.08.2024 15:29:39 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

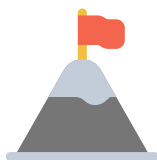
Document reference: 1211240245

- 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>

# Fuglåsveien 151

## Høyde over havet

599 m



## Offentlig transport

Osdalskrysset 13 min   
Linje 839, 850 10.1 km

Sandvik 14 min   
Linje 839, 850 10.9 km

## Avstand til byer

Elverum 1 t 12 min

Hamar 1 t 35 min

Oslo 2 t 50 min

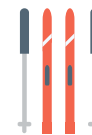
## Ladepunkt for el-bil

Joker Osen 14 min

## Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 174 m



Alpin

- Furutangen skisenter
- Avstand til nærmeste bakke: 700 m
- Skitrek i anlegget: 2



## Aktiviteter

Frisbeegolf (Mattisstua) 16 min

Minigolf (Mattisstua) 16 min

Skøytebane (vinter, Mattisstua) 16 min

Ballbinge (Mattisstua) 16 min

Hinderløype (Mattisstua) 16 min

Osen Jegerforening skytebane 12 min

Playa del Osen 16 min

## Sport

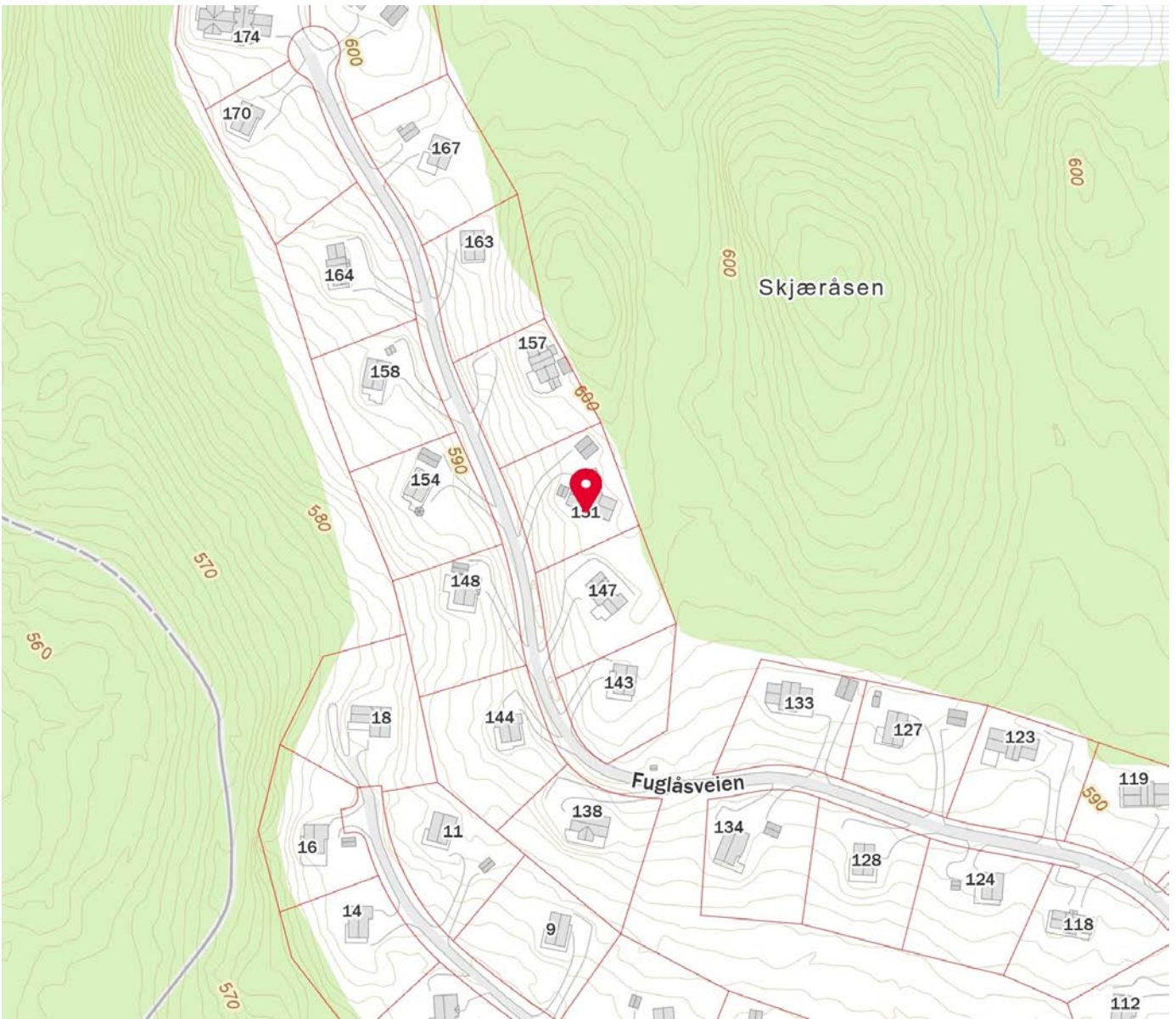
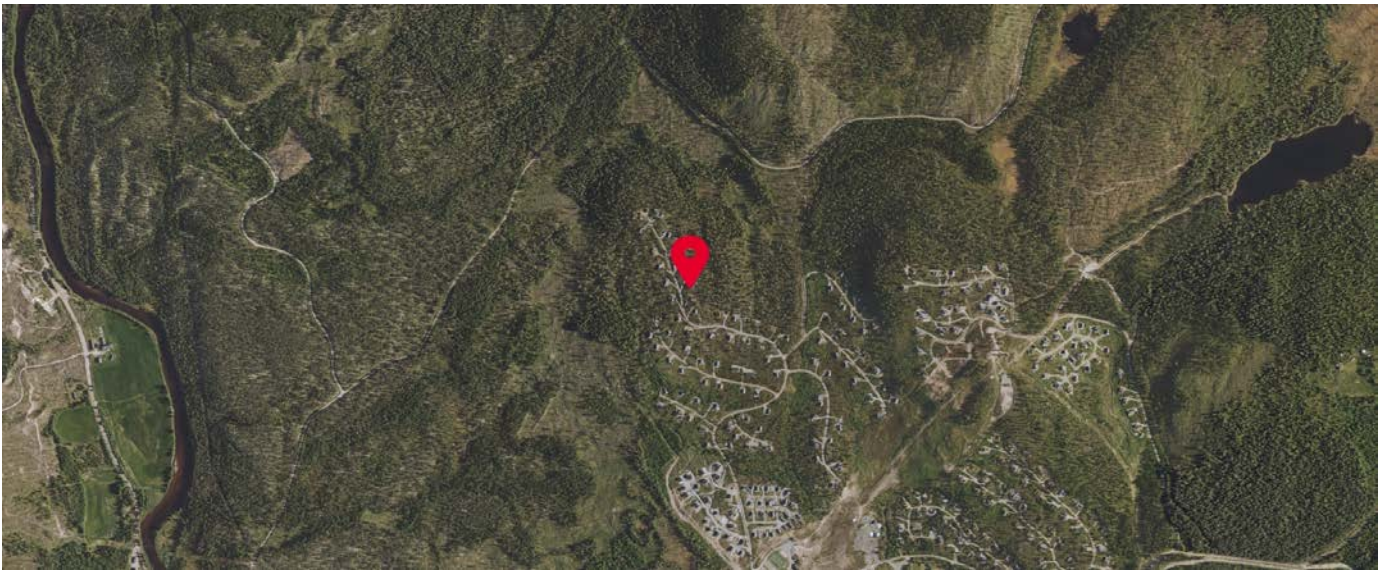
Osen barne og ungdomsskole 15 min   
Ballspill 10.5 km

Osen ballbane 15 min   
Fotball 10.6 km

## Dagligvare

Joker Osen 14 min   
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent 10.5 km

Nærbutikken Slettås Handelslag 25 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 tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

**16. 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”*

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **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)

  
Rettt skal være rett. For alle.



# Viktige endringer i avhendingsloven

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

## **Forbudt å selge bolig “som den er”**

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

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert 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 boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



# 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 gis.
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: Fuglåsveien 151  
2460 OSENMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Inger Anne Stene

Oppdragsnummer: 1211240245

Telefon: 924 08 140  
E-post: inger.anne.stene@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

07.08.2024

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