



aktiv.



Midtre Sportsveien 11, 2460 OSEN

**Nyere (2021), lun og smart
familiehytte på ett plan + hems.
God standard. Bad. WC. Stor
terrasse. Sentralt v/ Mattisstua**



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 2 499 000,-
Omkostn.: Kr 93 820,-
Total ink omk.: Kr 2 592 820,-
Selger: Simen Antonsen Overmo
Marius Antonsen Overmo

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 2021
P-rom/BRA: 59/63 m²
Tomtstr.: 727.2 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 36, bnr. 881

Oppdragsnr.: 1211240273

Din nye familiehytte?

Her kan vi presentere en ypperlig hytte for familien med ski inn/ ut til alpinbakken. Eiendommen ligger sentralt plassert nest innerst i blindvei like ved Mattisstua og langrenn/alpin. Her har du nærhet til alt som hytteområdet kan by på. Like ved hytta ligger Gamle Furutangen og Mattisstua med kafe og servicebygg. I tillegg finner du lysløype, sykkelstier, en populær ballbinge, frisbeebane og lekeområder like ved.

Hytta fra 2021 har et lunt og samstemt preg med en praktisk planløsning som gjør den svært velfungerende for både små og store familier. Her er det bla. 2 soverom i hovedetasjen, bad, eget toalettrom, en koselig og åpen stue/kjøkkenløsning og romslig terrasse.

Merk deg dette:
God planløsning
Innredet hems
Like v/alpinbakken
Sentralt
Solrikt

Velkommen til en hyggelig visning



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	20
Tilstandsrapport	33
Egenerklæringsskjema	58
Nabolagsprofil	63
Budskjema	72

Om eiendommen

Om fritidsboligen

Areal

BRA 63 kvm

P-rom 59 kvm

Arealbeskrivelse

BRA-I:

1. etasje: 59 kvm

2. etasje: 0 kvm Etasjen er ikke godkjent for varig opphold grunnet lav takhøyde.

Opplyst gulvareal (GUA) på 31 m²

BRA-E: 1. etasje: 4 kvm Utvendig sportsbod

Primærrom

1. etasje: 59 kvm Gang med trapp, 2 soverom, bad, toalettrom og stue/kjøkken

2. etasje: 0 kvm Innredet med 2 gjesterom og loftstue. Etasjen er ikke godkjent for varig opphold grunnet takhøyde.

Ikke målbare arealer

Arealet på loft er ikke målbart pga lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal). Rom er innredet med 2 soverom og stue.

Terrasser er snødekte og derfor ikke mulig å måle.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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.

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 727 m².

Eiendommen ligger sentralt og fint til på Furutangen med utsikt mot skianlegget.

Tomten ligger nest innerst i et hyttetun og oppleves å ha fine solforhold. Det er gruset innkjøring og biloppstillingsplasser. Ellers stedbundet vegetasjon. Det er utvidet terrasseplattning fra inngangsparti og rundt til adkomst fra stuen.

Her ute er det god plass for flere sittegrupper både lunt og luftig. På tomten er det også tilrettelagt for en hyggelig bålpanneplass for kos og hygge hele året. Selger opplyser at det tidligere har foreligget diverse planer om enkelte utvidelser på Furutangen. Bla mulig lagerbygg foran innerste hytta. Utbygger har informert selger ved overtakelse at dette ikke kom til å bli gjennomført og at de vurderer å tilby felles kjøp av store tomten foran hyttefeltet, som et sameie av et fellesområde. Ikke noe skriftlig rundt dette.

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 ilet året. Lørdager i skisesesongen 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

Boligen er oppført med prefabrikkerte ringmurselementer og støpt plate på mark. Støpt gulv på grunn i 1 etasje er oppført/belagt med tregulv. Etasjeskille mellom 1.etasje og 2.etasje er et trebjelkelag. Saltakskonstruksjon i tre tekket med papp-shingel.

Takrenner, nedløp og beslag av metall.

Isolert stålpipen fra peisovn i 1 etasje, gjennom loftsetasje og ut over tak. Kvalitet og tykkelse kan bare avdekkes ved bygningsmessige inngrep, noe som ikke ble utført på befaringsdagen. Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 22/01-2025, 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:

- Avløpsrør: Kloakk er ikke luftet over tak. Lufting med vakuumventil. 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.

- Våtrom: Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er ikke tilfredsstillende. Målt høydeforskjell fra topp flis ved dør til topp sluk på 21 mm. Gulv fremstår som flatt med varierende fallforhold. Nedsenket dusjsone på ca 5mm. Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Mulighet for vannsamling under toalett. Ingen synlig tettesjikt ved døråpning. For å oppfylle fallforhold på gulv i våtrom iht. tek 17, må dusjsone være nedsenket min 10 mm når gulv utenfor dusjsone er flatt. Det må i tillegg være fall mot sluk på min 1:50 i dusjsone og dokumentert oppbrett for membran ved dørterskel på min. 15 mm. Det ble registrert «bom» i gulvflis. «Bom» kan blant annet oppstå visst det ikke er påført tilstrekkelig med flislim eller at flisa har mistet vedheft til underlaget. Det opplyses på generelt grunnlag at dusjing direkte på vegg og gulv kan redusere overflatens levetid. Anbefalte tiltak - Løpende observasjoner anbefales da fliser med «bom» kan løsne over tid. Våtrommet virker med dette avvirket

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

- Utstyr på tak: Det er montert snøfangere på tak over hovedinngang. Takvinkelen er 27 grader eller mer og det vil være krav til montering av snøfangere på hele taket. Snøfangere må monteres for å tilfredsstille byggeårets krav. Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har i egenerklæringen bemerket følgende:

Når kjøpte du boligen? År 2021

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? Ja, kun av faglært. Ble byttet en skjøt på et rør på teknisk rom. Garantisak. Arbeid utført av Amundrud VVS AS.

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Ja. Beskrivelse: Innredet hems.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene? Ja. Beskrivelse: Hytten ble bygget med hems

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? Ja. Om stor tomt foran huset som egentlig skulle brukes til å lage gym/smørebod. Jan Skogheim i Furutangen kan kontaktes om dette på tlf +47 909 95 199. Han har bekreftet for oss at det ikke er noen planer for bygging.

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)? Ja. Beskrivelse: Henviser til Jan Skogheim for spørsmål rundt området Furutangen.

Innhold

Hytta er på ett plan + loftsetasje og inneholder:

1. et. Entre med trapp til loftsetasjen, mellomgang, bad/vaskerom, toalettrom, 2 soverom og åpen stue/kjøkkenløsning med utgang til stor terrasse.

Innredet hems: Loftstue og to rom benyttet som gjesterom. Loftsetasjen tilfredsstillende ikke kravet til takhøyde for oppholdsrom (minimum 2,0m) og er derfor ikke godkjent for varig opphold.

Utvendig sportsbod ved inngangsparti.

Standard

Fritidsbolig oppført i 2021 med god standard og lite bruksslitasje.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer på kjøkkenet medfølger i salget.

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

Det er biloppstillingsplasser til flere biler på tomten.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. 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.

Iht. opplysninger fra Elvia er ikke det elektriske anlegget besiktiget. Dette gir ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster.

Energi

Oppvarming

Hytta sin primæroppvarming er med elektrisitet og vedfyring.

Det er installert peisvedovn i stuen. Varmekabler ved gulv i gang, toalettrom og på bad/vaskerom.

Iht. takstmann er varmtvannsbereder på 194 liter. Bereder er plassert i bod. Sikringsskap med automatsikringer er montert i entre ved trapp til loftetasje.

Info strømforbruk

Selger opplyser at strømforbruk i hele 2023 utgjorde 6 443 kWh.

Energikarakter

Oransje C

Økonomi

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr 3 604,- for 2024. I disse inngår eiendomsskatt. Hytterrenovasjon utgjør kr 2 113,- og faktureres direkte fra det interkommunale renovasjonsselskapet SØIR. Containere 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 befarings.

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,-

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. 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 hytteeiernes felles aktivitetsselskap Furutangen Aktivitetssenter AS. Hensikten med denne er å styrke selskapets økonomi og å bidra til å kunne opprettholde og vedlikeholde det aktivitets- og servicetilbudet som gjøres fra dette selskapet (Mattisstua, alpinanlegg, lekeplass, ballområde osv).

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 36, bruksnummer 881 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:

16.12.1953 - Dokumentnr: 3407 - Erklæring/avtale Best. om bruksrett og/eller disposisjonsrett koier og stalder og veier og velteplasser. Overført fra: Knr:3422 Gnr:36 Bnr:100 Gjelder denne registerenheten med flere

09.07.2001 - Dokumentnr: 3628 - Erklæring/avtale Om at eiendommen skal være fri for odel i h.h.t. odelslovens 11 Overført fra: Knr:3422 Gnr:36 Bnr:100 Gjelder denne registerenheten med flere

26.08.2005 - Dokumentnr: 5764 - Erklæring/avtale Rettighetshaver: Eidsiva Energi Nett AS Rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av frittstående nettstasjon Med flere bestemmelser Overført fra: Knr:3422 Gnr:36 Bnr:100 Gjelder denne registerenheten med flere

26.08.2005 - Dokumentnr: 5765 - Erklæring/avtale Rettighetshaver: Eidsiva Energi Nett AS Rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av høyspenningskabelanlegg Med flere bestemmelser Overført fra: Knr:3422 Gnr:36 Bnr:100 Gjelder denne registerenheten med flere

30.12.2005 - Dokumentnr: 211571 - Kjøpekontrakt Rettighetshaver: Furutangen Utvikling AS Org.nr: 923 133 070 Rett til kjøp av fradelt område på 321 dekar av d.e. Rett til kjøp av areal for kr. 5.561.229,96

Med flere bestemmelser Overført fra: Knr:3422 Gnr:36 Bnr:100 Gjelder denne registerenheten med flere

Transport Fra: Furutangen AS Org.nr: 983 257 615 Til: Furutangen Utvikling AS Org.nr: 923 133 070

03.10.2007 - Dokumentnr: 788090 - Erklæring/avtale Rettighetshaver: Stenstrøm Arne Andersen. Betemmelse om veg Overført fra: Knr:3422 Gnr:36 Bnr:100 Gjelder denne registerenheten med flere

11.01.2008 - Dokumentnr: 28813 - Elektriske kraftlinjer Rettighetshaver: Eidsiva Nett AS Bestemmelse om trafostasjon/kiosk Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m. Overført fra: Knr:3422 Gnr:36 Bnr:100 Gjelder denne registerenheten med flere

22.02.2013 - Dokumentnr: 156504 - Jordskifte Jordskiftesak 0400-2002-08AB
Bruksordning Jakt - Deset Osen Viltlag Overført fra: Knr:3422 Gnr:36 Bnr:100 Gjelder denne registerenheten med flere

01.11.2016 - Dokumentnr: 1004501 - Erklæring/avtale Rettighetshaver: Stenstrøm Arne Andersen Bestemmelse om veg Overført fra: Knr:3422 Gnr:36 Bnr:100 Gjelder denne registerenheten med flere

20.05.2020 - Dokumentnr: 2482761 - Registrering av grunn Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:3422 Gnr:36 Bnr:100 Elektronisk innsendt

Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble utstedt ferdigattest for hytta i 2021.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Byggetegningene samstemmer med dagens bruk og inndeling for hyttas 1. etasje. Loftsetasjen er i byggetegningene definert som hemserom (boligens tilleggsdel). Takhøyder under 2 meter som er grensen for målbart areal. Arealet er oppmålt etter NS 3940. Takhøyde: Ca. 1,89 meter. Rommene er derfor ikke godkjent for varig opphold (boligens hoveddel), men er likevel beskrevet som 2 soverom og stue i tilstandsrapport.

Vei, vann og avløp

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

Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne hefte usikkerhet ved private vann- og avløpsanlegg over tid. For eksempel kan spredgrøfter tettes, nye offentlige krav kan gjøre eksisterende avløpsanlegg utilfredsstillende og 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.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Furutangen hyttetun, fra 2019. Reguleringsformål for eiendommen er fritidsbebyggelse, samt fritids- og turistformål. 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. Iht. reguleringsplankart fra Åmot kommune er en liten del i ytterkant av tomten innenfor reguleringsområde for fritids-turistmål. I tillegg ligger hyttetunet i hensynsområde/flomfare.

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

Eiendommen er konsesjonsfri.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 499 000 (Prisantydning)

Omkostninger

30 000 (Aksjer Furutangen)

62 470 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

93 820 (Omkostninger totalt)

109 720 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

112 520 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 592 820 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 608 720 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 611 520 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 93 820

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler få 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 deknings salg 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 kr 14 000 000,-. Det er boligdelen av eiendommen som dekkes av forsikringen.

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt en provisjon tilsvarende kr 49.000,- ved gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 12.900,-), oppgjørshonorar (kr 5.250,-), visningshonorar (kr 2.500,- per stykk), markedspakke (kr 11.050,-) samt innhenting av opplysninger og tinglysing av sikringsobligasjon (kr 5.500,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

Oppdragsansvarlig

Inger Anne Stene
Eiendomsmegler
inger.anne.stene@aktiv.no
Tlf: 924 08 140

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

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

Salgsoppgavedato

12.06.2024

Velkommen til hytta!



2. ETASJE



1. ETASJE

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



Velkommen til Midtre Sportsveien 11! Ei nyere hytte (2021) med smart planløsning for både små og store familier. Her bor du rett rett ved alpin-/langrennsløyper og nært alt som Furutangen byr på



Hytta er velholdt, moderne utført og har en lun og god atmosfære som bør oppleves. Tomten ligger sentralt og er et perfekt utgangspunkt for en aktiv familie. Her ser du opp til alpinanlegget.



Hytta ligger nært Mattisstua og har en flat og solrik tomt med biloppstillingsplasser, terrasse langs adkomst og front av hytta, samt plass til bålpanneområde.



Ved inngangsparti er det terrasse som strekker seg rundt to sider av hytta. Tilknyttet romslig sportsbod.



Med en gang du kommer innenfor døren merker du den behagelige og god fremtoningen i hytta. Her er det et samstemt farge- og materialvalg. Gangen har fliser med varmekabler under, samt downlights i tak.



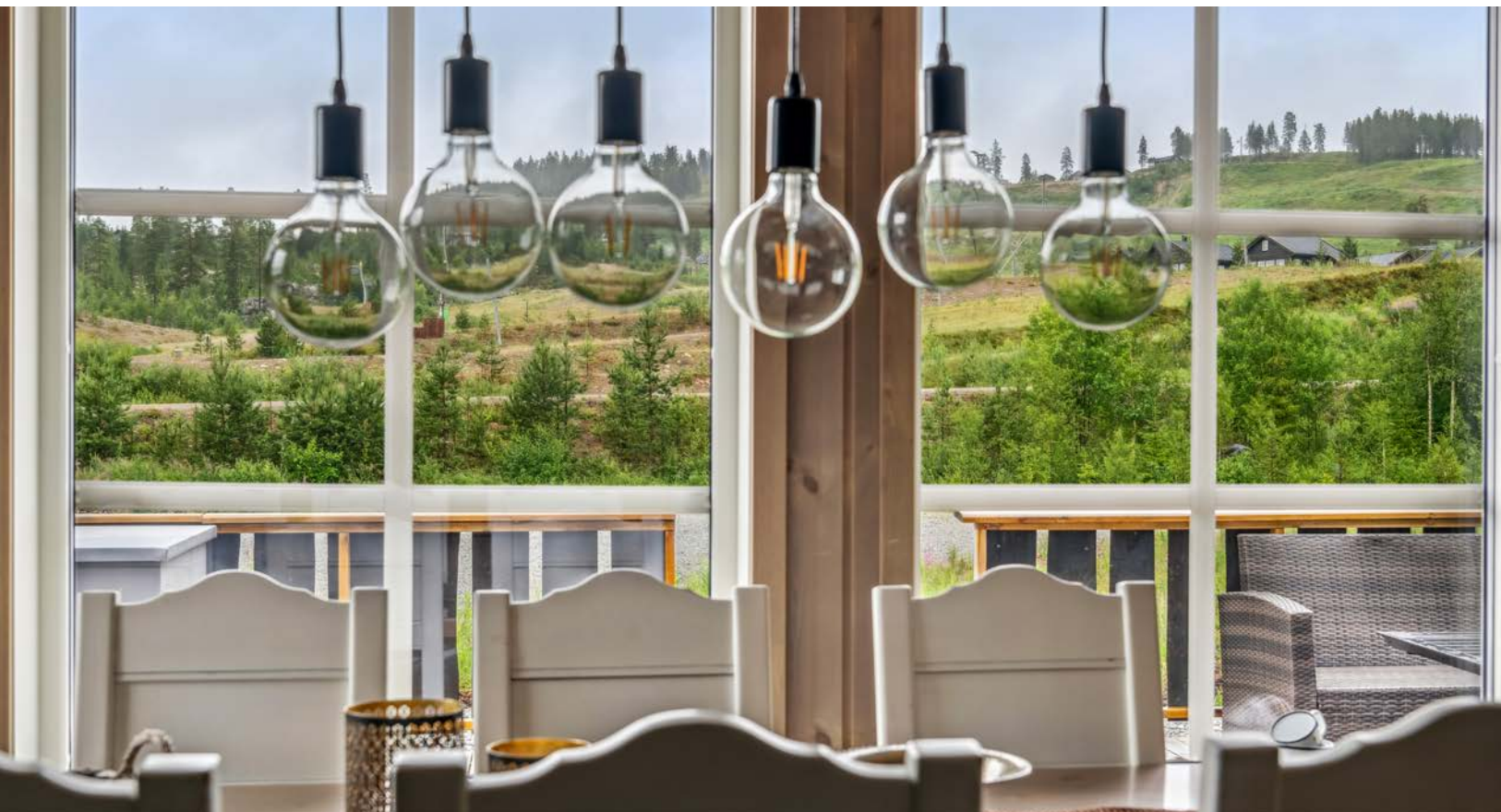
I dag er stuen innredet med romslig sofagruppe nær den moderne peisvedovnen. En fin plass for familien og samles til tv-titting eller spillkvelder.



Den koselige stuen har godt med vinduer som gir fint lysinnslipp og ikke minst utsikt til nærområder og alpinanlegg. Stuen gir flere innredningsvalg. Dagligrom har pent tregulv og downlights i tak.



Peisvedovnen gir koselig stemning når mørket faller på. Dette er ei god hytte for avslapping og hyttekos .



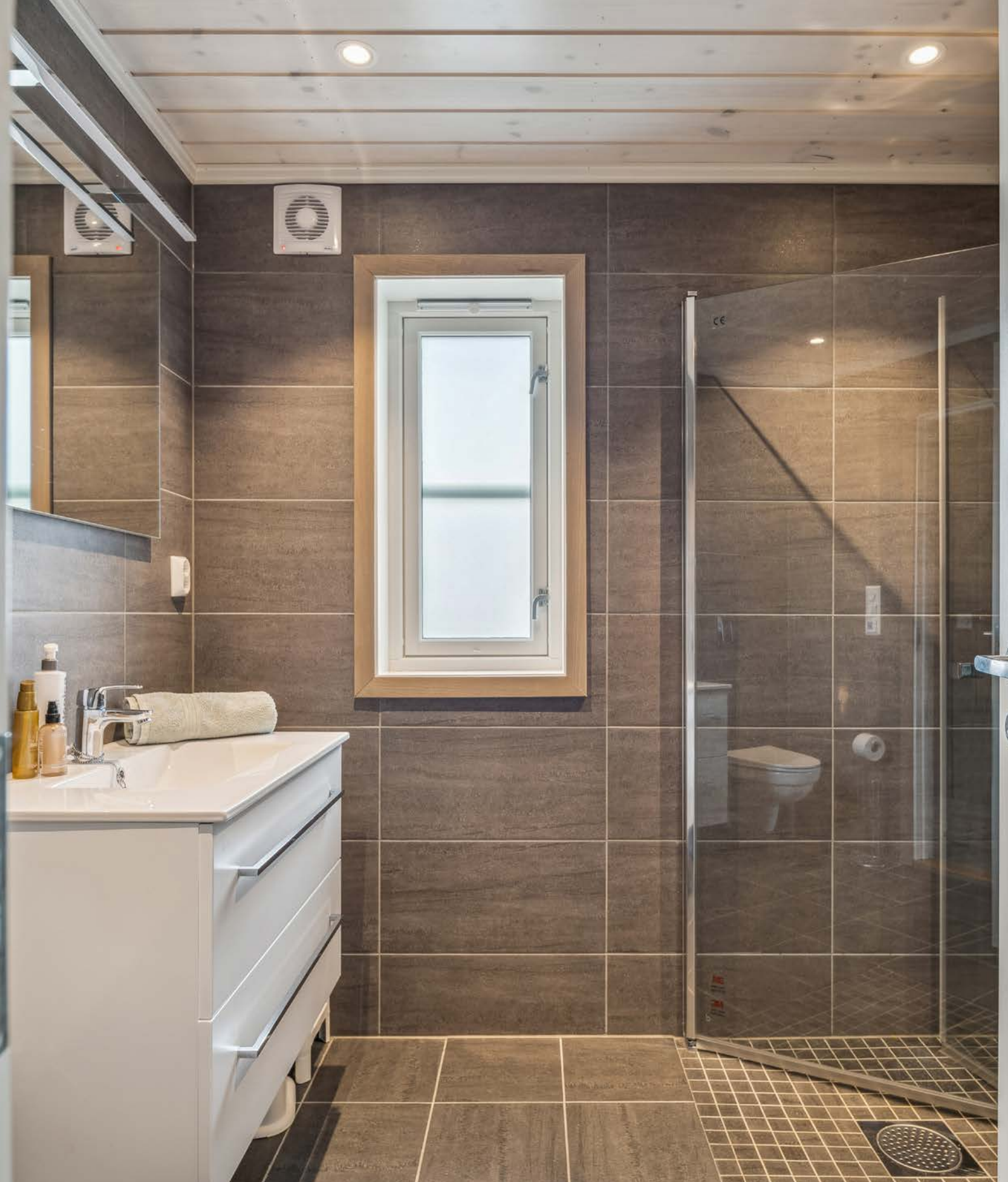
En koselig plass å hygge seg med god mat og i godt selskap.



Kjøkkenet er godt plassert for å utnytte areal best mulig. Innredningen har rette profilfronter og passer fint inn i hyttestilen. Spisestuen er i dag i forlengelse av kjøkkenet og har god plass for familie og venner.



Kjøkkeninnredningen er integrerte hvitevarer i form av induksjonstopp med ventilator over, stekeovn, oppv.maskin og kjølfryseskap. Disse gir et ryddig og pent preg. Hvitevarer medfølger i salget.



Badet har et pent preg med samstemte fliser på gulv og vegger. Merk fine mosaikkfliser i dusjsone. Moderne innredning med heldekkende servant og speil over, samt wc og dusjhjørne.



Baderommet er godt plassert i hytta. Her er det god omkleddningsplass og opplegg for vaskemaskin.



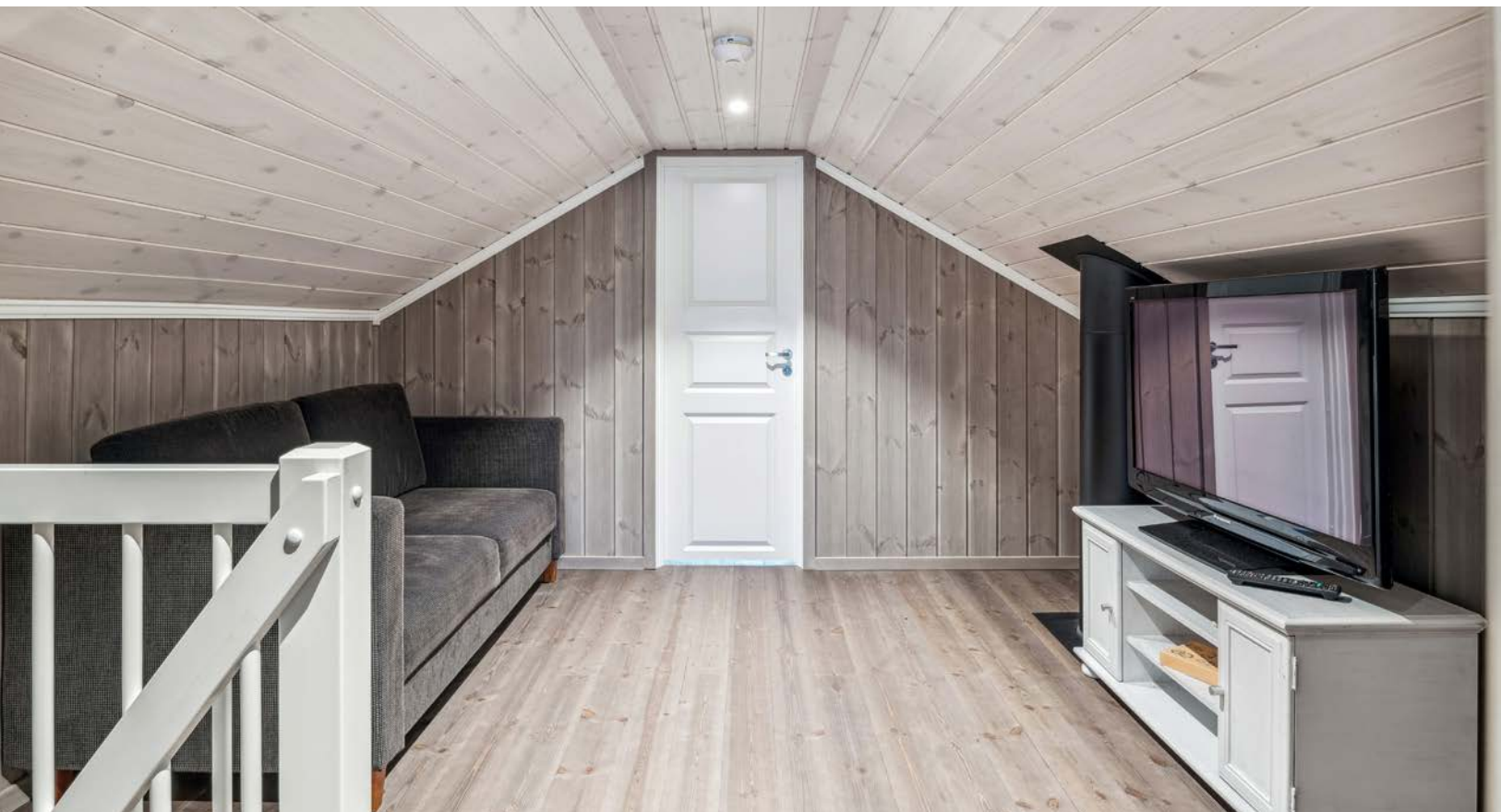
I hovedetasjen er det et separat og smart toalettrom med veggehengt wc, samt servant på vegg. Det er ellers varmekabler i gulv og downlights i tak.



Hytta har to gode soverom i hovedetasjen som er utført i samme stil som gang, samt kjøkken/stuerom. Dette bidrar til et helhetlig preg.



Begge soverom har plass for dobbeltseng, nattbord og oppbevaringsløsninger. Begge soverom med downlights i tak.



Hytta har innredet hems. Det gjøres oppmerksom på at etasjen ikke er godkjent for varig opphold grunnet takhøyde.



Hytta har romslig gårdsplass og parkering samt stor terrasse mot skianlegget hvor du har god plass for flere sittegrupper.



Drømmer du om en hytte for deg og dine bør du absolutt oppleve denne i Midtre Sportsveien 11. Her ligger alt tilrette for koselige fridager med familie og venner.

Vedlegg

Midtre Sportsveien 11 2460 OSEN

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig

Byggeår: 2021

BRA: 63 m²

BRA-i: 59 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

20

TG-2

2

TG-3

1

TG-IU

5

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 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/26453>

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

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er montert snøfangere på tak over hovedinngang.

Takvinkelen er 27 grader eller mer og det vil være krav til montering av snøfangere på hele taket.

Snøfangere må monteres for å tilfredsstille byggeårets krav.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Avløpsrør

Oppsummering

Kloakk er ikke luftet over tak. Lufting med vakumventil.

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.

Våtrom

Oppsummering av overflater

Fallforhold til sluk og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er ikke tilfredsstillende. Målt høydeforskjell fra topp flis ved dør til topp sluk på 21 mm. Gulv fremstår som flatt med varierende fallforhold. Nedsenket dusjsone på ca 5mm.

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Mulighet for vannsamling under toalett. Ingen synlig tettesjikt ved døråpning.

For å oppfylle fallforhold på gulv i våtrom iht. tek 17, må dusjsone være nedsenket min 10 mm når gulv utenfor dusjsone er flatt.

Det må i tillegg være fall mot sluk på min 1:50 i dusjsone og dokumentert oppbrett for membran ved dørterskel på min. 15 mm.

Det ble registrert «bom» i gulvflis. «Bom» kan blant annet oppstå visst det ikke er påført tilstrekkelig med flislim eller at flisa har mistet vedheft til underlaget.

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

Anbefalte tiltak overflater

Løpende observasjoner anbefales da fliser med «bom» kan løsne over tid.

Våtrommet virker med dette avviket.

Bygningsdeler med TG-IU

Drenering

Oppsummering

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.

Tomten er snødekt og terrengforhold er derfor ikke kontrollert.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Terrasse med adkomst fra ytterdører og terreng. Fundamentert på pkt. av impregnert tre og forankret i fasade.

Konstruksjoner, gulv og rekkverk i overflatebehandlet og/eller malt tre. Terrasse er snødekt og ikke kontrollert.

Anbefalte tiltak

Det bør foretas nærmere undersøkelser av terrasser når den er snøfri.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Saltakskonstruksjon i tre. Ikke inspisert pga. snø.

Selve takkonstruksjon ble ikke inspisert, da det er en lukket konstruksjon.

For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringdagen.

Anbefalte tiltak

Inspeksjon og vurdering av takkonstruksjonen anbefales når forholdene gjør det mulig.

Taktekking

Oppsummering

Taket er tekket med pappshingel. Ikke inspisert pga. snø.

Anbefalte tiltak

Inspeksjon og vurdering av taktekking anbefales når forholdene gjør det mulig.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
20.1.2025

Rapportdato
22.1.2025

Hjemmelshavere

Navn: Marius Antonsen Overmo
Navn: Simen Antonsen Overmo

Tilstede ved inspeksjon: Nei
Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Nei

Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: Vegard Syversrud Telefon: 41544653
Firma: Syversrud Takst AS Epost: Vegard@syversrudtakst.no
Adresse: Forstmester mejdells veg 32A,
2407 Elverum



Om bygnings sakkyndig:

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.

Grunnet snø på terreng, taktekking og terrasser ble det ikke foretatt en forsvarlig kontroll av disse og tilstøtende konstruksjoner.

Informasjon om boligen

Adresse: Midtre Sportsveien 11, 2460 Osen
Kommunenr: 3422 Gårdsnr: 36 Bruksnr: 881 Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Lelighetsnr:
Byggeår: 2021
Boligtype: Fritidsbolig

Generell beskrivelse av boligen:

BYGGEMÅTE

Boligen er oppført med prefabrikkerte ringmurselementer og støpt plate på mark. Støpt gulv på grunn i 1 etasje er oppforet/belagt med tregulv. Etasjeskille mellom 1.etasje og 2.etasje er et trebjelkelag. Saltakskonstruksjon i tre tekket med pappshingel. Takrenner, nedløp og beslag av metall. Isolert stålpipeline fra peisovn i 1 etasje, gjennom loftsetasje og ut over tak

Kvalitet og tykkelse kan bare avdekkes ved bygningsmessige inngrep, noe som ikke ble utført på befaringdagen.

TOMT

Selveier tomt på 727.2 m². Tomtestørrelsen må verifiseres. Gode lys og solforhold. Tomten var snødekt på befaringen og ikke nærmere vurdert. Eiendommen har adkomst via felles privat bomvei for hytteområdet og er tilknyttet felles privat vann- og avløpsverk for hytteområdet. Eiendommen ligger i flomutsatt område iht. kommuneplan. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

PARKERING

Parkering på gruset oppstillingsplass.

EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Gulv: Overflater bestående av tregulv og fliser.

Vegg: Overflater bestående av overflatebehandlet trepanel.

Tak: Overflater bestående av overflatebehandlet trepanel.

OPPVARMING

Oppvarming med strøm og ved. Peisovn etablert i stue 1. etasje. Elektrisk gulvvarme i gang, toalettrom og bad. Etablert panelovner.

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 Byggforskeren 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. Betrachtingene 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, lettvegg, 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.
- Asfalt takbelegg/folie en forventet tid for fjerne begroing på: Kort/middels/lang - 5/10/15 år.
- Asfalt takbelegg en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/25/30 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.
- Varmtvannbereder: 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.

Bygning: Fritidsbolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	63	59	4	0	0
Loft	0	0	0	0	0
Totalt m²	63	59	4	0	0

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	31	0	31
Totalt m²	31	0	31

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	63	59	4	Gang m/trapp, Stue/kjøkken, Soverom 1, Soverom 2, Bad og Toalettrom.	Bod
Totalt m²	63	59	4		

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.

Arealet på loft er ikke målbart pga lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal). Rom er innredet med 2 soverom og stue.

Terrasser er snødekte og derfor ikke mulig å måle.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av drenering

TG-IU

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 drenering.

Tomten er snødekt og terrengforhold er derfor ikke kontrollert.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur

Plate på mark

Boligen er oppført med prefabrikkerte ringmurselementer og støpt plate på mark.

Type byggegrunn

Ukjent byggegrunn

Grunnforholdene er ikke dokumentert.

Er det påvist sprekker/riss eller skader?

Nei

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-1

Ingen vesentlige avvik eller skader ble registrert.

6.3 Balkong, terrasse, platting



Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-IU

Terrasse med adkomst fra ytterdører og terreng. Fundamentert på pkt. av impregneret tre og forankret i fasade.

Konstruksjoner, gulv og rekkverk i overflatebehandlet og/eller malt tre. Terrasse er snødekt og ikke kontrollert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør foretas nærmere undersøkelser av terrasser når den er snøfri.

Viser terrasse med adkomst fra ytterdør, terrassedør og terreng.

6.4 Vinduer og dører



Registrert mindre hakk i dørblad til bod.

Beskrivelse

Vinduer i tre med 3-lags isolerglass, produksjonsår 2021 . Vinduer har utenpåliggende sprosser.

Malt hovedytterdør med isolerglass. Malt boddør uten glass.

Terrassedør i tre med 3-lags isolerglass, produksjonsår 2021 og utenpåliggende sprosser.

Innvendig har fritidsboligen malte fyllingsdører.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

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

Oppsummering av vinduer og dører

TG-1

Ingen vesentlige avvik eller skader ble registrert.

6.5 Yttervegger

Type fasade

Liggende kledning, Stående kledning

Yttervegger av trekonstruksjoner og utvendig kledd med liggende og stående trepanel.

Kvalitet og tykkelse kan bare avdekkes ved bygningsmessige inngrep.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

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

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

Er det liten eller ingen lufting av kledningen? Nei

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

Oppsummering av yttervegger**TG-1**

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

Endevend uten beis/maling. Hvis endevenden får stå ubeskyttet, trekker treverket til seg fuktighet, selv om de er behandlet på yttersiden.

Det anbefales at endevenden mettes med maling eller beis.

Enkelte steder registreres det musebånd med behov for justeringer.

Normalt periodisk vedlikehold på kledning må påregnes.

6.6 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)**TG-IU**

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater.

6.7 Renner og nedløp

Type

Metall

Takrenner, nedløp og beslag av metall.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Er det synlige skader på renner/nedløp?

Nei

Oppsummering av renner og nedløp**TG-1**

Jevnlig rengjøring av sluk, takrenner og nedløpsrør anbefales for å sikre god avrenning.

Det anbefales at det etableres drensør på utkast.

6.8 Takkonstruksjon

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av takkonstruksjon**TG-IU**

Saltakskonstruksjon i tre. Ikke inspisert pga. snø.

Selve takkonstruksjon 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

Inspeksjon og vurdering av takkonstruksjonen anbefales når forholdene gjør det mulig.

6.9 Takteking



Inspeksjon og vurdering av takteking anbefales når forholdene gjør det mulig.

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av takteking**TG-IU**

Taket er tekket med pappshingel. Ikke inspisert pga. snø.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Inspeksjon og vurdering av takteking anbefales når forholdene gjør det mulig.

6.10 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?

Ja

Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?

Ja

Er det krav til stige for adkomst feier?

Ja

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

Nei

Oppsummering av utstyr på tak**TG-3**

Det er montert snøfangere på tak over hovedinngang.

Takvinkelen er 27 grader eller mer og det vil være krav til montering av snøfangere på hele taket.

Snøfangere må monteres for å tilfredsstillte byggeårets krav.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn
Støpt gulv på grunn i 1 etasje er oppført/belagt med tregulv.	
Etasjeskille mellom 1.etasje og 2.etasje er et trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	
Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.	
Ingen påviste indikasjoner ved gulvoverflater som tilsier fuktskader.	
Boligen er besiktiget møblert så gulv er ikke fullstendig kontrollert i forhold til planhet og helningsavvik.	

6.12 Ildsted/Skorstein



Viser ildsted plassert i stue.

Type pipe	Stål
Isolert stålpipe i 1 etasje, gjennom loftsetasje og ut over tak.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbar materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av ildsted/skorstein	
Taket var snødekt på befaringen slik at pipa ikke er kontrollert utvendig over tak.	
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.	

6.13 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-1

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminerte benkeplater. Over og under skap. Metallkum med avrenningsfelt, 1-greps blandebatteri og med avstengning for oppvaskmaskin. Vannstoppeventil ikke etablert (krav fra 2010). Integriert kjøl-/fryseskap, stekeovn, oppvaskmaskin og platetopp. Komfyrvakt etablert (krav fra 2010). Ventilator med mekanisk vifte.

Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet utifra alder. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

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

Avtrekk

Type avtrekk Mekanisk

Ventilator med mekanisk vifte, avtrekk ført ut mot fri.

Er det registrert avvik på avtrekk? Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Avtrekk funksjonstestet med tilfredsstillende avtrekksfunksjon.



Viser vann og avløpsinnstallasjoner under kum.

6.14 Lovlighet

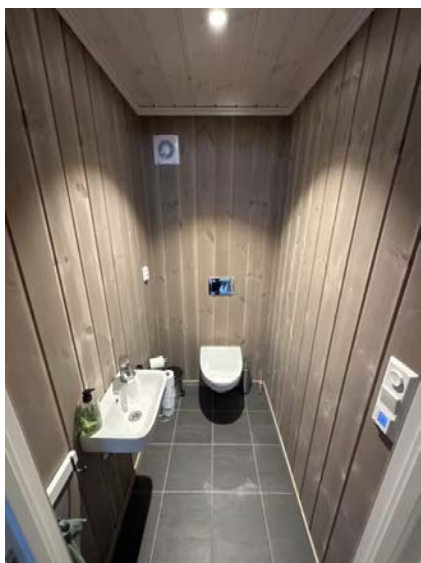
Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? Nei

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 dagslyskrav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m ³) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor).	
Takhøyden måles til ca 2,28m i stue 1.etasje. Takhøyden måles til ca 1,89m i loftetasje og er ikke målbart bruksareal.	
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

6.15 Toalettrom



Viser toalettrom i 1.etasje

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Ja
Er det manglende drepsåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterner?	Nei, annen godkjent løsning

Oppsummering av toalettrom

TG-1

Toalettrom i 1 etasje med flislagt gulv og trepanel på vegger/himling.

Det er installert vegghengt toalett med innebygget sisterner og vegghengt servant.

Varmekabler i gulv. Ventilasjon med mekanisk avtrekk. Tilluftsspalte under dørbled.

Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av lekkasje fra innebygd sisterner til klosettet. Det er framlagt dokumentasjon på annen godkjent løsning.

6.16 Trapp



Viser trapp mellom etasjer.

Beskrivelse

Åpen tretrapp mellom etasjene. Rekkverk og trinn i treverk. Byggteknisk forskrift (TEK17) med veiledning § 12-14. Trapp, leder eller stige til areal som ikke er måleverdig, er unntatt fra øvrige bestemmelser i denne paragrafen.

Er det manglende rekkverk? Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm? Nei

Er åpninger i rekkverk over 10cm? Nei

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm? Ja

Mangler håndløper i trappeløp? Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje? Nei

Oppsummering av trapp

TG-1

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

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

6.17 Avløpsrør



Kloakk er ikke luftet over tak. Lufting med vakumventil i bod med utvendig adkomst.

Type avløpsrør Plast

Synlige avløpsrør av plast. Fritidsbolig er tilknyttet privat, felles vann- og avløpsnett.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? Nei

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

Kloakk er ikke luftet over tak. Lufting med vakumventil.

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



Vanninntak, hovedstoppekran og water guard plassert i bod med utvendig adkomst.



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

Type anlegg Rør i rør system

Fritidsbolig er tilknyttet privat, felles vann- og avløpsnett.

Vanninntak, hovedstoppekran og water guard plassert i bod med utvendig adkomst.

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

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Nei

Er det etablert fordelerskap? Ja

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

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

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

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

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

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran? Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran? Nei

Oppsummering av vannledninger

TG-1

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

Ingen tegn til eller opplysninger om tidligere frostproblematikk. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.



Viser utvendig målerskap.



Viser innfelt sikringskap plassert i gang.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år

Nei

Type sikringer

Automatsikringer

400V elektrisk anlegg. Utvendig målerskap. Sikringskap med overbelastningsvern på 4x25A, jordfeilautomater og astrour.

Hovedsaklig skjult installasjon med noe åpen installasjon.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

Fremlagt samsvarserklæring fra Trysil Elektro.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?

Nei

Er det manglende kursfortegnelse?

Nei

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?

Nei

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?

Nei

Er kabler utilstrekkelig festet?

Nei

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette?

Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?

Nei

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?

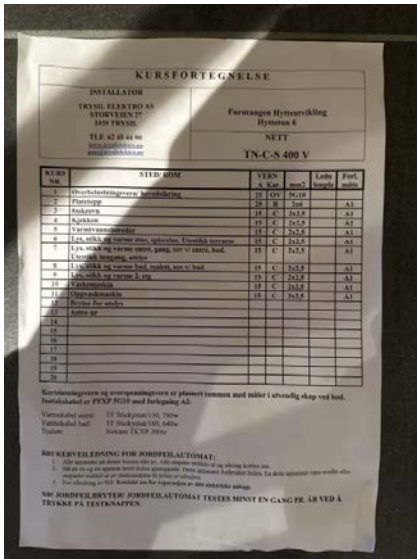
Nei

Oppsummering av elektrisk

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



Viser kursfortegnelse.

6.20 Varmtvannsbereder



Viser bereder plassert i bod.

Plassering bereder

Bod

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2021

Størrelse

194 L

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Ikke relevant, fast tilkobling

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-1

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, toalettrom og kjøkken med avtrekk ført ut mot fri.

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

6.22 Våtrom



Det er etablert innfellbare dusjdører, veggmontert termostatbatteri og dusjgarnityr. Opplegg for vaskemaskin.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Bad med flis på gulv/vegger og trepanel med downlights i himling. Støpt gulv med varmekabler.

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

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? Ja

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-2

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er ikke tilfredsstillende. Målt høydeforskjell fra topp flis ved dør til topp sluk på 21 mm. Gulv fremstår som flatt med varierende fallforhold. Nedsenket dusjsone på ca 5mm.

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Mulighet for vannsamling under toalett. Ingen synlig tettesjikt ved døråpning.

For å oppfylle fallforhold på gulv i våtrom iht. tek 17, må dusjsone være nedsenket min 10 mm når gulv utenfor dusjsone er flatt.

Det må i tillegg være fall mot sluk på min 1:50 i dusjsone og dokumentert oppbrett for membran ved dørterskel på min. 15 mm.

Det ble registrert «bom» i gulvflis. «Bom» kan blant annet oppstå visst det ikke er påført tilstrekkelig med flislim eller at flisa har mistet vedheft til underlaget.

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



Det er etablert baderomsinnredning, heldekkende servantplate med 1-greps blandebatteri. Veggmontert toalett med innebygget sisterner.



Viser sluk i dusjsonen.



Det ble registrert «bom» i gulvflis.



Anbefalte tiltak overflater

Løpende observasjoner anbefales da fliser med «bom» kan løsne over tid.

Våtrommet virker med dette avviket.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Plastsluk med klemring og slukmansjett.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-1

Klemringen er vanskelig å kontrollere pga tildekning av flislim. Det kan se ut som det mangler en skrue i klemring. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

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.

Ingen symptomer på skader ble registrert på befaringdagen.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	Det er etablert baderomsinnredning, heldekkende servantplate med 1-greps blandebatteri, innfellbare dusjdører, veggmontert termostatbatteri og dusjgarnityr. Veggmontert toalett med innebygget sisterner. Opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei	
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja	
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygde sisterner?	Annen godkjent løsning	

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Sanitær vurderes å fungere som tiltenkt.

Det er ikke etablert noen drengåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygde sisterner. Eier foreviste dokumentasjon på godkjent løsning uten drengåpning.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Tilluft via spalte under dørblad.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	
Avtrekk funksjonstestet med tilfredsstillende avtrekksfunksjon.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.	

6.23 Øvrig: Innvendige overflater

Beskrivelse
<p>EKSEMPLER PÅ OVERFLATER</p> <p>Gulv: Overflater bestående av tregulv og fliser.</p> <p>Vegg: Overflater bestående av overflatebehandlet trepanel.</p> <p>Tak: Overflater bestående av overflatebehandlet trepanel.</p>
Oppsummering av øvrig
<p>Rom fremstår i normalt god stand uten tegn til skader eller mangler utover normal bruksslitasje iht. alder.</p> <p>Boligen er besiktet møblert, alle flater var ikke tilgjengelige. Anbefaler ytterligere undersøkelser.</p>

6.24 Øvrig: Utvendig bod



Viser bod med utvendig adkomst.

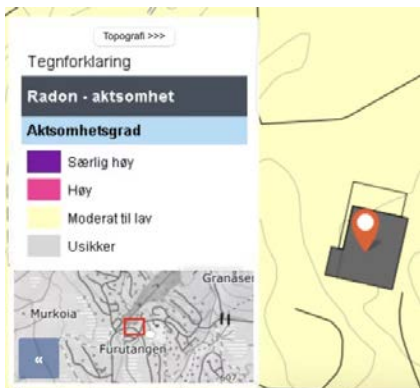
Beskrivelse

Bod med utvendig adkomst. Gulv med støpt plate på mark. Vegger og tak med trepanel.

Malt ytterdør. Lufteluke i yttervegg. Innlagt strøm, lys og oppvarmet med panelovn.

Vanninntak, hovedstoppekran, varmtvannsbereider og water guard. Lufting av avløpsanlegget.

6.25 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.

Bygget skal etter gjeldene forskrifter være utført med radonsperre.

Oppsummering av øvrig

TG-1

6.26 Kryp Kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Elverum	
Oppdragsnr.	
1211240273	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Marius Antonsen Overmo	Simen Antonsen Overmo
Gateadresse	
Midtre Sportsveien 11	
Poststed	Postnr
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	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
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	Toten Forsikring
Polise/avtalnr.	741002.1

Document reference: 1211240273

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: MAO, SAO

1

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

- 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

Beskrivelse

Om stor tomt foran huset som egentlig skulle brukes til å lage gym/smørebod. Jan Skogheim i Furutangen kan kontaktes om dette på tlf +47 909 95 199. Han har bekreftet for oss at det ikke er noen planer for bygging.

- 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

Beskrivelse

Henviser til Jan Skogheim for spørsmål rundt området Furutangen.

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1211240273

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marius A. Overmo	3570a7bf1b3ddd8d46f6124 d575e74640256121	21.01.2025 10:57:05 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Simen Overmo	8364bf79736299ebe5b978 a8fcea1bf69b7eb07d	21.01.2025 10:28:02 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1211240273

- 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>

Midtre Sportsveien 11

Høyde over havet

544 m



Offentlig transport

 Osdalskrysset 11 min 
Linje 839, 850 8.7 km

 Osen sentrum 11 min 
Linje 839, 850 9.3 km

Avstand til byer

Elverum 1 t 9 min 

Hamar 1 t 31 min 

Oslo 2 t 46 min 

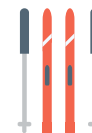
Ladepunkt for el-bil

 Joker Osen 11 min 

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 178 m




Alpin

- Furutangen skisenter
- Avstand til nærmeste bakke: 100 m
- Skitrek i anlegget: 2



Aktiviteter

Hinderløype (Mattisstua) 4 min 

Ballbinge (Mattisstua) 4 min 

Skøytebane (vinter, Mattisstua) 4 min 

Minigolf (Mattisstua) 4 min 

Frisbeegolf (Mattisstua) 4 min 

Sport

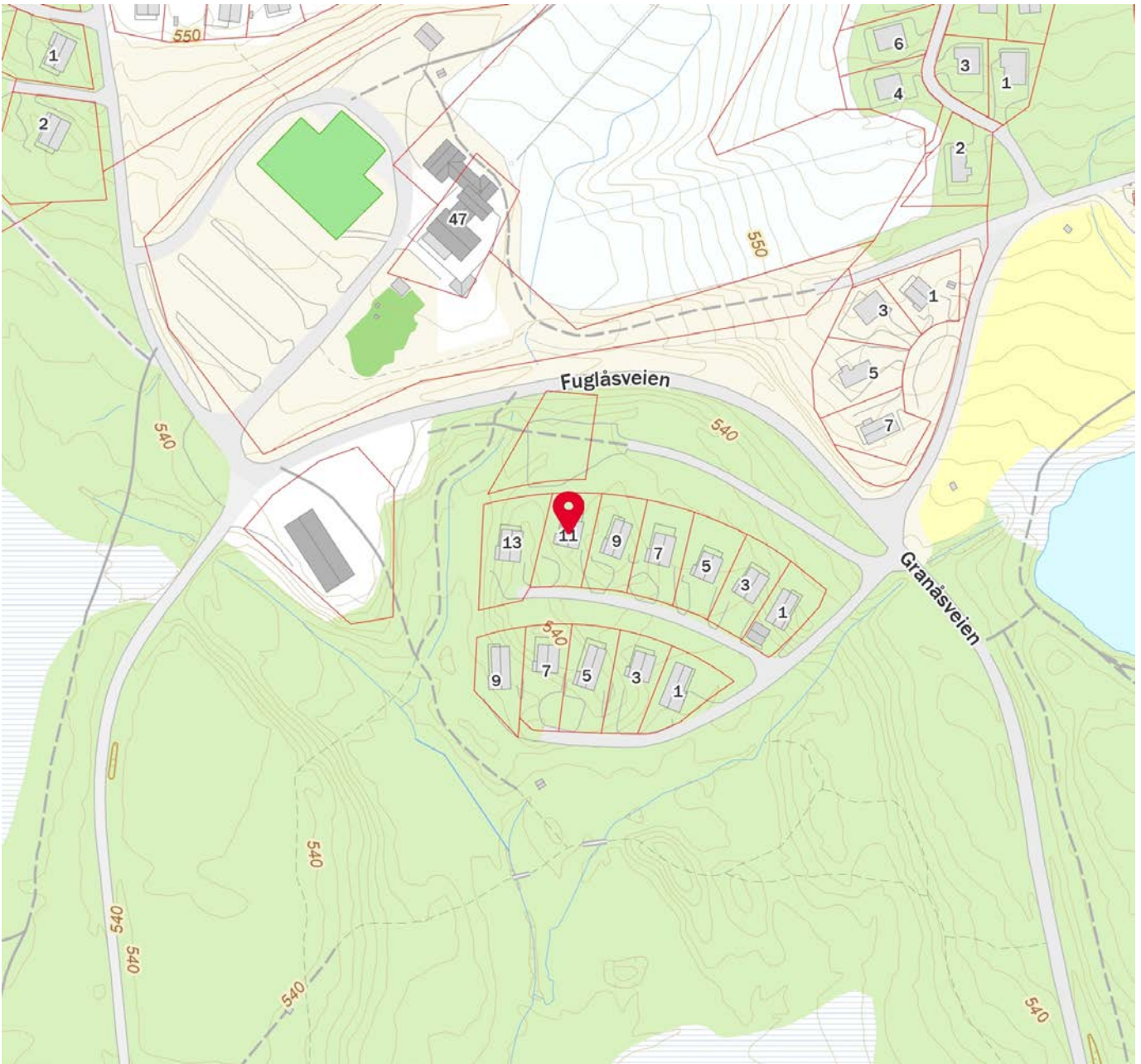
 Osen barne og ungdomsskole 12 min 
Ballspill 9.2 km


 Osen ballbane 12 min 
Fotball 9.3 km

Dagligvare

Joker Osen 11 min 
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent 9.2 km

Nærbutikken Slettås Handelslag 22 min 



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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”

Rett 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, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no


 Rett skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er 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 eiendomsmegler. 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 risikopplysninger 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: Midtre Sportsveien 11
2460 OSENMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Inger Anne Stene

Oppdragsnummer: 1211240273

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:

12.06.2024

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