



aktiv.

Sisselbrenna 1, 2460 OSEN

Flott familiehytte fra 2021 med god standard, vedovn og 3 soverom. Stor terrasse med supre solforhold og nydelig utsikt!



Eiendomsmegler

Line M Strøm

Mobil 970 94 147

E-post line.strom@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Elverum

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 200 000,-
Omkostn.: Kr 111 390,-
Total ink omk.: Kr 3 311 390,-
Selger: Inger Helen Larsen
Pål Erik Larsen

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 2021
Bra-i/BRA Total: 105/113 m²
Tomtstr.: 2314.7 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 58, bnr. 363

Oppdragsnr.: 1211230121

Ditt nye fristed?

Velkommen til Furutangen hytteområde!

Furutangen hytteområde ligger i Nordre Osen, omtrent så midt i Hedmark som det går an å komme. Beliggende i lik avstand mellom Trysil og Rena, er det et enestående utgangspunkt for aktiviteter sommer som vinter. Eiendommen har en solrik beliggenhet ca. 611 moh. med flott utsikt over den uberørte naturen med vidstrakte åser og fjell. Fra eiendommen er det ca. 96 meter til nærmeste langrennsløype, og ca. 7 min med bil til Furutangen skisenter med to skitrekk.

- * Flott og moderne familiehytte fra 2021
- * Stor terrasse med fantastiske solforhold og nydelig utsikt
- * Fint oppholdsrom med gulvvarme, vedovn og god takhøyde
- * Pent kjøkken med integrerte hvitevarer
- * 3 gode soverom
- * Innbydende bad/vaskerom + ekstra toalettrom
- * Isolert utvendig bod på ca. 8m²



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	17
Plantegning	34
Informasjon om Furutangen	36
Egenerklæring	58
Budskjema	70

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA Total: 113 kvm

BRA-i: 105 kvm

BRA-e: 8 kvm

Arealbeskrivelse

Fritidsbolig

BRA-i: 105 kvm

Primærrom: 102 kvm

Følgende rom inngår i primærrom: Entré/gang, kjøkken, stue, 3 soverom, bad/vaskerom og toalettrom.

BRA-e:8 kvm

Tomt

Eiertomt på ca. 2 314,7m². Tomten består av gruset innkjøring og parkering, naturtomt.

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

Beliggenhet

Hytteeiendommen ligger på Furutangen hytteområde i Åmot kommune, ca. 611 moh. Solrik beliggenhet med terrasse og utearealer mot syd, og med fin utsikt. Fra eiendommen er det ca. 96 meter til nærmeste langrennsløype, og ca. 7 min med bil til Furutangen skisenter med to skitrekk. Ca. 10,6 km til søndagsåpen butikk Joker Osen med post-i-butikk.

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

Fra Osen til Trysil er det i overkant av 35 km og samme avstand til Rena.
Fine veier gjør at turen til Norges største skianlegg i Trysil er unnagjort på en halvtime.
Furutangen ligger lunt og litt høyt i terrenget med flott utsikt over Osensjøen i sør og vidstrakte åser og fjell i vest.

Avstand med bil til byer:

Elverum - 1t 12min

Hamar - 1t 35min

Oslo - 2t 50min

LANGRENN

Turløyper

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

Lysløype

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

Tidligsnø og kunstsno

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

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

ALPINT

Furutangen Skisenter

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

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

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

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

Skiutleie og Skishop

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

DISKGOLF

Furutangen Diskgolfpark

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

24 hulls bane

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

«Furutangen Diskgolf» på Facebook

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

Banekart og scorecard finnes også på appen «UDisc».

ANDRE AKTIVITETER

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

Ballbinge

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

Minigolf

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

Sandvolley

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

Tilrettelagte stier

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

Kilde: furutangen.no

Bygningssakkyndig

Sørle Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fritidsbolig - Byggeår: 2021.

Byggegrunn med antatt jord - morenemasser. På denne type boliger er det normalt at det ikke er etablert drenering. Takrennevann føres ut på terreng. Støpt plate på mark og grunnmur med ringmurselementer. Antatt isolert under betonggulv og utførelse med fuktsperre mot grunnen. Ingen synlige betonggulv i boligen. Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre, dokumentasjon foreligger.

Takflatene er tekket med pappshingel. Taktekking ikke besikket på grunn av snø på taket. Helbeslått pipetopp. Lakkerte ståltakrenner og nedløp. Isbordbeslag. Utvendige beslag er ikke besikket på grunn av snø.

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull. Yttervegg kledd med stående villmarkspanel og liggende villmarkspanel i gavlveggene. Kledningen er sist overflatebehandlet i 2021/2022 med to strøk. Større deler av utvendig panel er ikke besikket på grunn av snø. Saltakkonstruksjon. Antatt utført med fabrikkerte takstoler.

Himling antatt isolert med mineralull. Lukket og kledd takkonstruksjon. Loft/takkonstruksjon er ikke besiktiget. Ikke montert loftsluke. Overbygget takkonstruksjon over veranda. Lukket og kledd takkonstruksjon. Understøttet med tresøyler.

Vinduer med 2 lags isolerglass fra 2020. Malt ytterdør med glassfelt fra 2020. Terrassedør med 2 lags isolerglass fra 2020. Adkomst til veranda fra stue. Ukjent fundamentering. Utført med impregnert gulv og beiset- malt rekkverk.

Utvendig bod ved inngang:

Gulvflater med laminatgulv. Oppført i bindingsverk, antatt isolert med mineralull. Overflater med panel. Himling med panel. Vindu med 2 lags isolerglass. Malt ytterdør. Lys. Lagretgods gjorde at større deler av utvendig bod ikke var disponibel under befaring.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av Sørli Takst AS.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader -TG).

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

- * Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad/vaskerom: Del med panel og vindu i våtsonen. Glassdører hindrer direkte vannsprut på overflatene.
- * Tekniske installasjoner > Vannledninger: Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.
- * Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Elskap med automatsikringer, montert på vegg i teknisk rom. Kursene er merket. Hovedsikring, 25 A. Skjult ledningsnett.
- * Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Toalettrom: Ventilasjon igjennom veggventil. NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har utarbeidet en egenerklæring (vedlagt salgsoppgaven) som kjøper må gjøre seg kjent med før budgivning. Selger har i egenerklæringen bemerket følgende:2.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Nytt 2021.

Arbeid utført av: Rørlegger Morten Jensen.

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Nytt 2021.

2.2. Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Wiggo Rønningen Maskin.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Peis er satt inn i stue, pipe over tak.

Arbeid utført av: Rena Mur.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Aksjer i Furutangen Drift AS.

Innhold

Hytte med praktisk innhold på én flate:

Entré/gang, kjøkken, stue med utgang til terrasse, 3 soverom, bad/vaskerom, toalettrom og teknisk rom.

Utvendig bod på ca. 8m² ved inngangspartiet.

Standard

Fritidsbolig - Byggeår: 2021.

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

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Biloppstillingsplasser på egen tomt.

Diverse

Det inngår ved kjøp av hytta 3 aksjer ved, Furutangen avaktivitetssenter a kr 10.000,- pr. aksje - totalt kr. 30.000,-. Dette skal innbetales til meglers klientkonto sammen med kjøpesum og omkostninger. I tillegg påløper det et engangs administrasjonsgebyr pålydende kr. 250,- for å dekke kostnader for omregistrering av aksjer ifbm. eierskifte. Kontakt megler for ytterligere informasjon.

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

Opplyst fra selger at det er installert wifi termostater og Smart Hub fra Elko Smart. Smart Hub plugges i internettruter og kommuniserer med termostatene via radiosignaler. Dette øker rekkevidden, stabiliteten blir bedre og fremtidige utvidelsesmuligheter øker. Alt styres med app.

Det er tegnet Norgespris på eiendommen. Norgespris er en fastpris på kr. 50 øre per kwh (nettleie kommer i tillegg). Avtale om Norgespris følger eiendommen/målepunktet (ikke personen/kunden) og er bindende til og med 31.12.2026.

Energi

Oppvarming

Oppvarming med ved og elektrisitet. Vedfyring med vedovn fra 2022 i stuen. Elektrisk oppvarming med panelovner og varmekabler i de fleste gulv.

Energikarakter

C

Energifarge

Oransje

Økonomi

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr. 8 160,- for 2023.

For 2023 gjelder følgende satser for kommunale avgifter (inkl. mva.):

Renovasjon: Kr. 1 896,-

Eiendomsskatt: Kr. 6 264,-Feiing av fritidsbolig gjelder per pipeløp og utføres etter

henvendelse fra eier, gebyr betales i sin helhet etter utført feiing. Det gjøres oppmerksom på at avgiftene normalt justeres/reguleres årlig.

Formuesverdi primær

Kr 1 080 000 pr. 31.12.2022.

Andre utgifter

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

- Serviceavgift kloakk 4 617,-
- Vannforsyning 4 418,-
- Årskontingent Furutangen Hyttevelforening kr 1 250,- (2023)
- Vei, bom og vinterbrøyting fram til tomt kr. 3 197,-

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

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

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 58, bruksnummer 363 i Åmot kommune. **Tinglyte heftelser og rettigheter**

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

Følgende tinglyste heftelser (dokument) vil følge med eiendommen:

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

Rettighetshavere: Gnr. 58, bnr. 19 og fnr. 1 i Åmot kommune.

* Elektriske kraftlinjer, tinglyst den 28.08.1943, dagboknummer 902526.

Rettighetshaver: Eidsiva Nett AS. Ref. skriv av 22.7.1943.

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

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

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

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

* Jordskifte, tinglyst den 14.01.2013, dagboknummer 34220. Bruksordning jakt - Osen grunneierlag.

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

Dokumentene kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble utstedt ferdigattest for nytt bygg i 2021.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk.

Vei, vann og avløp

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

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

Regulerings og arealplaner

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for "Furutangen Syd Panorama", fra 2018. Reguleringsformål for eiendommen er fritidsbebyggelse (2 309m²) og friluftformål (5m²).

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Åmot kommune 2016-2030, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til fritidsbebyggelse med krav om reguleringsplan. Eiendommen omfattes også av kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljø 2016-2030.

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.

Kommentar konsesjon

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

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket

må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. 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

3 200 000 (Prisantydning)

Omkostninger

30 000 (Aksjer Furutangen Aktivitetssenter AS)

80 000 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

111 390 (Omkostninger totalt)

128 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

131 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 311 390 (Totalpris inkl. omkostninger)

3 328 390 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 331 090 (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 111 390

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Meglers vederlag

Det er avtalt en provisjon på 2% av salgssummen, minimum kr 49.000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), visningshonorar (kr 5.000,- per stykk), markedspakke (kr 11.900,-) samt innhenting av opplysninger og tinglysing av sikringsobligasjon (kr 10.900,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

Oppdragsansvarlig

Line M Strøm
Eiendomsmegler
line.strom@aktiv.no
Tlf: 970 94 147

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

Salgsoppgavedato

23.04.2024



Du ønskes velkommen inn via delvis overbygget inngangsparti via terrassen. Til høyre for inngangsdøren har du også adgang til en praktisk og romslig bod på ca. 8m². Boden er isolert, har laminat på gulv, overflater med panel og lys.



Når du entrer hytta kommer du inn i en lys og innbydende entré. God standard fra 2021 med enstavs laminat på gulv med gulvvarme, overflater med liggende panel og downlights i himlingen. Plass til sko og yttertøy i medfølgende garderobeskap.



Stuen er det naturlige oppholdsrommet i hytta, og er et stort, lyst og fint rom for både avkobling og hygge. Lysinnsliippet sammen med den gode takhøyden bidrar til en luftig romfølelse.



Stuen er romslig og kan enkelt innredes med både en stor sofagruppe med salongbord og et stort spisebord.



Stuen har god standard fra 2021 med enstavs laminat på gulv med gulvvarme og liggende panel på veggene.



Flere store vindusflater mot tre ulike himmelretninger sørger for rikelig med naturlig lys, og åpner opp for utsikten over den uberørte naturen utenfor.



Som et fint midtpunkt i stuen har du en moderne vedovn fra 2022 som varmer godt på kalde høst- og vinterdager, samt bidrar til ekstra hygge.



Kjøkkenet ligger i en fin delvis åpen løsning med stuen, adskilt og samtidig åpent og sosialt.



Du har god skap- og benkeplass i innredningen som har grå profilerte fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Praktisk med takhøye overskap, plate i benkeryggen ved platetoppen og god belysning med downlights.



Et pent og tidløst kjøkken fra IKEA som var nytt i 2021.



Kjøkkenet er fullt utstyrt med integrerte hvitevarer som medfølger i handelen. Integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp, kjøkkenventilator, oppvaskmaskin og kjøleskap med frysedel.



Det er også montert komfyrvakt ved platetoppen og lekkasjestopper under kjøkkenbenk.





Fra stuen har du utgang til en stor, flott og solrik terrasse som strekker seg fra inngangspartiet mot øst, mot syd og mot vest.



Den midterste delen av terrassen som vender mot syd er overbygget. Terrassen har impregnerte terrassebord på gulv og beiset- malt rekkverk.



Utenfor terrassen har selgerne hatt en koselig bål plass med sitteplasser og bålpanne.



På soverommene har du plass til seng med tilhørende nattbord samt kommoder for oppbevaring.



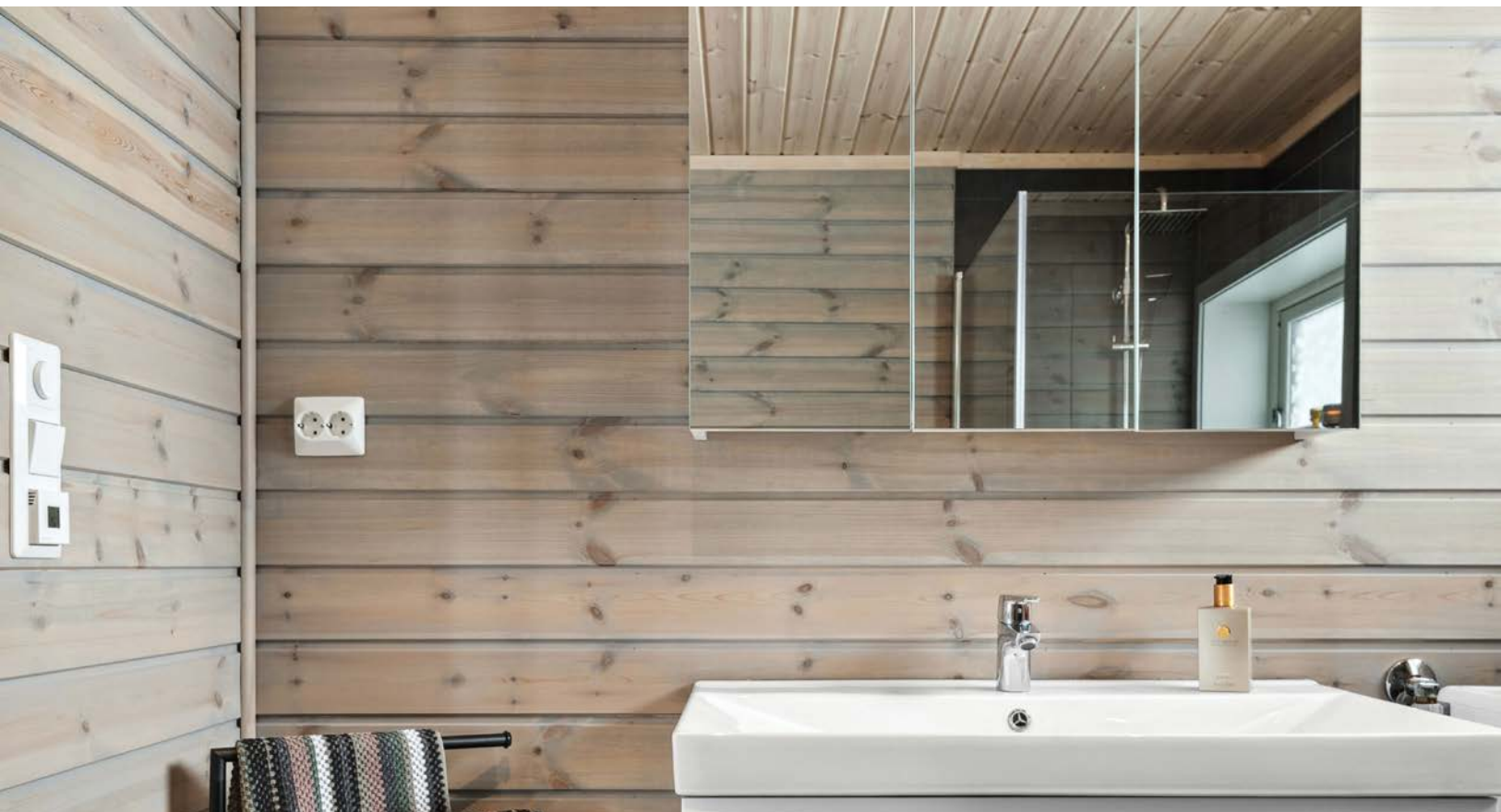
Soverom 2.



Soverom 3.



Hytta har et innbydende baderom fra 2021. Badet rommet har flislagt gulv med gulvvarme, overflater med panel kombinert med fliser i dusjsjonen og downlights i himlingen. Vindu med luftemulighet og elektrisk styrt vifte.



Moderne baderomsinnredning med skuffer og heldekkende servant, vegghengt speilskap montert over. Badet rommet er også utstyrt med dusjhjørne med innfellbare glassdører og både hånd- og regnfallsdusj, toalett og vaskemaskin.



Fra gangen har du også adgang til et praktisk ekstra toalettrom. Toalettrommet er udstyrt med servantskap, speilskap, toalett og panelovn.



Beliggenheten mot både øst, syd og vest sørger for fantastiske solforhold. Den gode størrelsen gir plass til ulike sittegrupper etter eget ønske og behov.



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

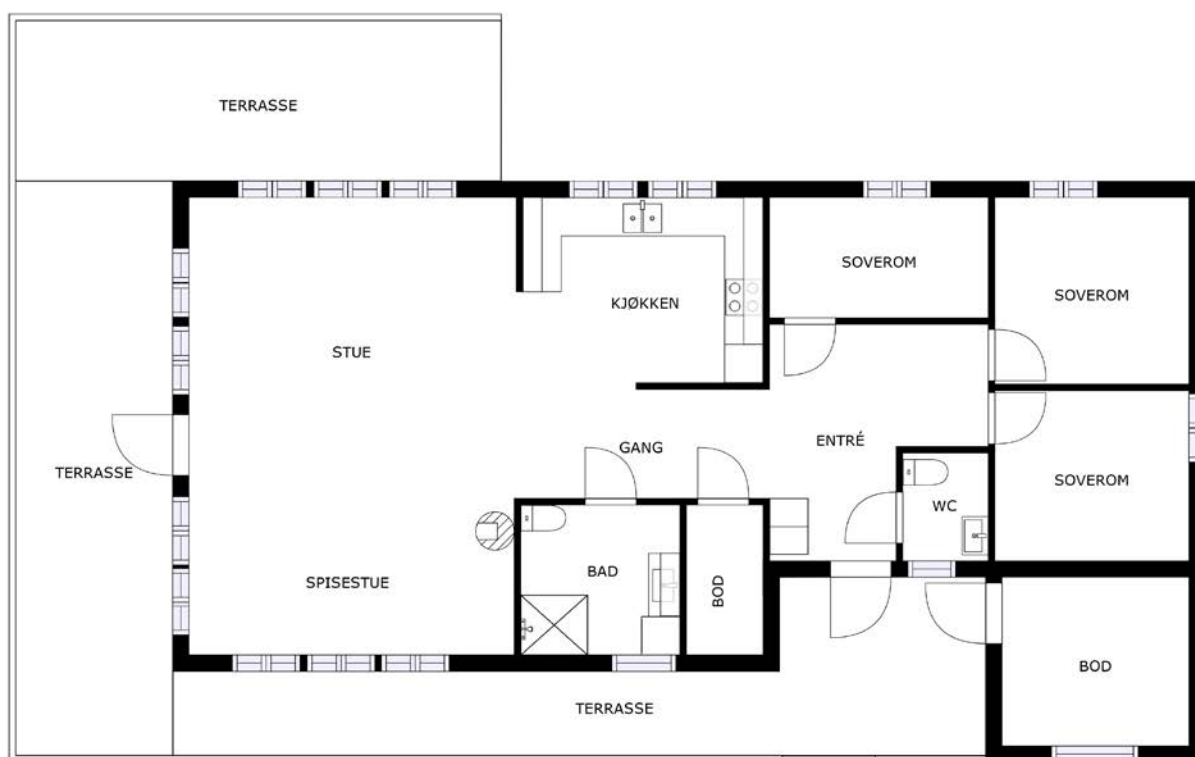


Fra eiendommen er det ca. 96 meter til nærmeste langrennsløype, og ca. 7 min med bil til Furutangen skisenter med to skitrekk.



Velkommen til visning i Sisselbrenna 1!

Plantegning



Plantegningen er ikke målbart, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

INVISIO

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

Vedlegg



Velkommen til Furutangen!

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

LANGRENN

Turløyper

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

Lysløype

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

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

Tidligsnø og kunstsne

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

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

ALPINT

Furutangen Skisenter

Furutangen Skisenter er

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

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

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

Skiutleie og Skishop

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

DISKGOLF

Furutangen Diskgolfpark

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

24 hulls bane

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

«Furutangen Diskgolf» på Facebook

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

Banekart og scorecard finnes også på appen «UDisc».

ANDRE AKTIVITETER

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

Ballbinge

Ballbingen er en sosial møteplass for alle som er glad i fotball eller annen ballek. Ballbingen er 20x40 meter med grusfylt kunstgress og har i tillegg til stor og liten baneinndeling basketkurver for de som flyr høyt. Vinterstid islegger vi banen slik at vi midtvinters får

skøyteis.

Minigolf

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

Sandvolley

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

Tilrettelagte stier

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

Kilde: furutangen.no



Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Sisselbrenna 1, 2460 OSEN
 ÅMOT kommune
 gnr. 58, bnr. 363

Sum areal alle bygg: BRA: 113 m² BRA-i: 105 m²



Befaringsdato: 21.03.2023

Rapportdato: 02.06.2024

Oppdragsnr.: 14566-1400

Referansenummer: BQ2667

Autorisert foretak: Sørle Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Erik Sørle



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

Norsk takst

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



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

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

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

Sørli Takst AS

Sørli Takst AS er ett takseringsfirma lokalisert i Hamar. Vi tilbyr en detaljert og grundig takstrapport av din bolig.

Rapportansvarlig

Erik Sørli

Uavhengig Takstingeniør

erik@stakst.no

97 12 29 16



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig - Byggeår: 2021

UTVENDIG

Takflatene er tekket med pappshingel.
Taktekking ikke besiktiget på grunn av snø på taket.
Helbeslått pipetopp.
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.
Isbordbeslag.
Utvendige beslag er ikke besiktiget på grunn av snø.

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.
Yttervegg kledd med stående villmarkspanel og liggende villmarkspanel i gavlveggene.
Kledningen er sist overflatebehandlet i 2021/2022 med to strøk.
Større deler av utvendig panel er ikke besiktiget på grunn av snø.

Saltakkonstruksjon.
Antatt utført med fabrikkerte takstoler.
Himling antatt isolert med mineralull.
Lukket og kledd takkonstruksjon.
Loft/takkonstruksjon er ikke besiktiget. Ikke montert loftsluke.
Overbygget takkonstruksjon over veranda.
Lukket og kledd takkonstruksjon.
Understøttet med tresøyler.

Vinduer med 2 lags isolerglass fra 2020.
Malt ytterdør med glassfelt fra 2020.
Terrassedør med 2 lags isolerglass fra 2020.

Adkomst til veranda fra stue.
Ukjent fundamentering.
Utført med impregnert gulv og beiset- malt rekkverk.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Gulvflater med laminatgulv og fliser.
Overflater med panel.
Himling med panel. Innfelt downlight i himling over entré og kjøkken.

Ingen synlige betonggulv i boligen.
Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre, dokumentasjon foreligger.

Stålpipes. Montert i 2022.
Peisovn i stue. Montert i 2022.
Gnistsikring utført med glassplate under ildsted.

Heltre innerdører.

Utvendig bod ved inngang:
Gulvflater med laminatgulv.
Oppført i bindingsverk, antatt isolert med mineralull.
Overflater med panel.
Himling med panel.
Vindu med 2 lags isolerglass.
Malt ytterdør.
Lys.
Lagretgods gjorde at større deler av utvendig bod ikke var disponibel under befaring.

VÅTROM

Bad/vaskerom fra byggeåret.
Overflater med panel. Del med fliser i våtsonen.
Himling med panel. Innfelt downlight i himling.
Gulvflater med fliser.
Ca. 25 mm fall ved terskel til topp slukrist.
Lokalt fall.
Varmekabler i baderomsgulv.
Plastsluk.
Synlig slukmansjett i sluk.
Bad/vaskerom med servant, toalett, skuffer, ettgrep blandebatteri, glassdører, vegghengt dusj og opplegg for vaskemaskin.
Elektrisk styrt vifte.
Tilluftspalte under dør.
Hulltaking er foretatt midt på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

IKEA innredning fra byggeåret.
Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, skuffer, speil fronter, opplegg for oppvaskmaskin, ettgrep blandebatteri og to rustfrie kummer.
Integrert koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøll og frys.
Montert komfyrvakt over koketopp.
Montert lekkasjestopper under kjøkkenbenk.
Kjøkkenventilator.

[Gå til side](#)

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

WC-rom:

Gulvflater med laminatgulv.
Overflater med panel.
Himling med panel.
WC-rom med toalett, servant og ettgrep
blande batteri.
Rommet varmes opp med panelovn.
Ventilasjon igjennom veggventil.
Tilluftspalte under dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Plast vannledning i inntak og stoppekran plassert i teknisk rom.
Montert lekkasjestopper.
Vannledninger av rør i rør. Del med kobberør.
Koblingskap for vannrør i vegg på teknisk rom.
Etablert drengåpning for eventuelt lekkasjevann.
Utekran.

Avløpsledninger av PVC.
Ventilasjon gjennom veggventiler. Montert i 2022.

Boligen varmes opp med vedfyring og elvarme.
Varmekabler i de fleste gulv.

Varmtvannsbereider plassert på teknisk rom, 194 liter fra 2021.
Sluk i gulv ved varmtvannsbereider.

Elsskap med automatsikringer, montert på vegg i teknisk rom.
Kursene er merket.
Hovedsikring, 25 A.
Skjult ledningsnett.

Brannslukningsapparat fra 2020.
Montert røykvarsler.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn med antatt jord - morenemasser.
På denne type boliger er det normalt at det ikke er etablert drenering.
Takrennevann føres ut på terreng.
Støpt plate på mark og grunnmur med ringmurselementer.
Antatt isolert under betonggulv og utførelse med fuktsperre mot grunnen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

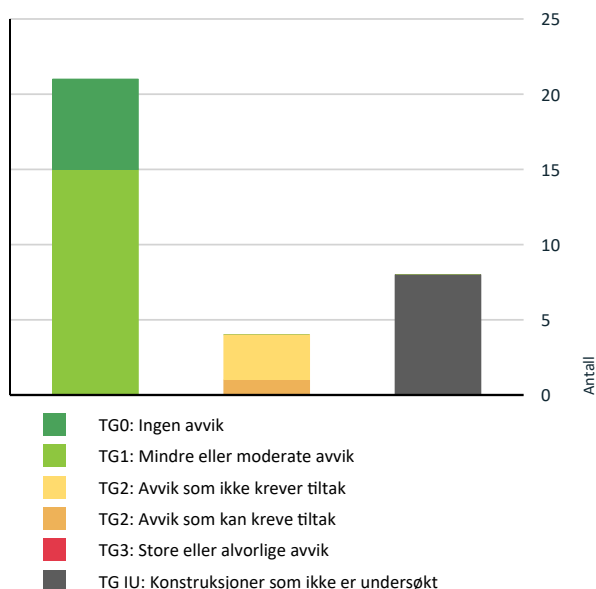
[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

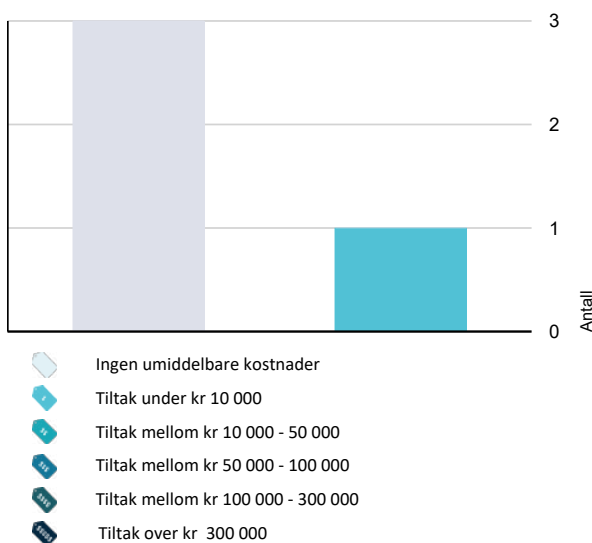
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Hytta med tilhørende installasjoner og komponenter, er forutsatt utført etter byggeårenes tradisjoner, normer, byggeforskrifter, regler og lovverk. Hytta er besiktiget møblert, alle flater var ikke tilgjengelige. Takstmann befarte hytta uten eiere tilstede, installasjoner ble ikke funksjonstestet, kun besiktiget. Det tas forbehold vedrørende skjulte feil eller mangler i takstobjektet. Tilstandsrapporten gjelder kun fritidsboligen. Snø gjorde at yttertak, utvendig beslag, utvendig grunnmur, deler av utvendig panel, områder på og under terrasse o.l. ikke ble besiktiget, da det ikke var fremkommelig eller synbart ved befaring.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Spesialrom > 1.etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- ! Våtrom > 1.etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2021

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Fritidsbolig for helårsbruk.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Takflatene er tekket med pappshingel.
Taktekking ikke besiktiget på grunn av snø på taket.

Nedløp og beslag

Helbeslått pipetopp.
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.
Isbordbeslag.
Utvendige beslag er ikke besiktiget på grunn av snø.

Veggkonstruksjon

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.
Yttervegg kledd med stående villmarkspanel og liggende villmarkspanel i gavlveggene.
Kledningen er sist overflatebehandlet i 2021/2022 med to strøk.
Større deler av utvendig panel er ikke besiktiget på grunn av snø.

Takkonstruksjon/Loft

Saltakkonstruksjon.
Antatt utført med fabrikkerte takstoler.
Himling antatt isolert med mineralull.
Lukket og kledd takkonstruksjon.
Loft/takkonstruksjon er ikke besiktiget. Ikke montert loftsluke.

Overbygget takkonstruksjon over veranda.
Lukket og kledd takkonstruksjon.
Understøttet med tresøyler.

Vinduer

Vinduer med 2 lags isolerglass fra 2020.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Dører

Malt ytterdør med glassfelt fra 2020.
Terrassedør med 2 lags isolerglass fra 2020.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst til veranda fra stue.
Ukjent fundamentering.
Utført med impregnert gulv og beiset- malt rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

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

INNENDIG

Overflater

Gulvflater med laminatgulv og fliser.
Overflater med panel.
Himling med panel. Innfelt downlight i himling over entré og kjøkken.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Ingen synlige betonggulv i boligen.

Radon

Tilstandsrapport

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre, dokumentasjon foreligger.

TG 1 Pipe og ildsted

Stålpipe. Montert i 2022.
Peisovn i stue. Montert i 2022.
Gnistsikring utført med glassplate under ildsted.



TG 1 Innvendige dører

Heltre innerdører.

TG 1 Andre innvendige forhold

Utvendig bod ved inngang:
Gulvflater med laminatgulv.
Oppført i bindingsverk, antatt isolert med mineralull.
Overflater med panel.
Himling med panel.
Vindu med 2 lags isolerglass.
Malt ytterdør.
Lys.
Lagretgods gjorde at større deler av utvendig bod ikke var disponibel under befaring.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom fra byggeåret.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater med panel. Del med fliser i våtsonen.
Fliser og fugene mellom flisene er aldri 100 % vanntett, ved riktig utførelse- oppbygging vil fuktgjennomgang stoppe mot membran.
Når det dusjes direkte på flisene, er det naturlig med noe fuktighet i og på overflatene.
Det blir ikke utført fuktsøk på veggene på denne type bad.
Ved et eventuelt fuktsøk er det store sansynlig at fukten som ligger i overflatene og på riktig side av membran er det som blir oppdaget.
Hvor eventuelt fuktigheten ligger er umulig å si, om den er på rette eller gal side av membran.
Himling med panel. Innfelt downlight i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Del med panel og vindu i våtsonen. Glassdører hindrer direkte vannsprut på overflatene.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det er tekniske byggeforskrifter og NS 3600 som krever fuktbestandige materialer i våtsoner, som utløser TG2.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvflater med fliser.
Ca. 25 mm fall ved terskel til topp slukrist.
Lokalt fall.
Varmekabler i baderomsgulv.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.
Synlig slukmansjett i sluk.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad/vaskerom med servant, skuffer, toalett, ettgreps blandebatteri, glassdører, vegghengt dusj og opplegg for vaskemaskin.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte.
Tilluftspalte under dør.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt midt på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN/SPISESTUE

TG 1 Overflater og innredning

IKEA innredning fra byggeåret.
Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, skuffer, speil fronter, opplegg for oppvaskmaskin, ettgreps blandebeater og to rustfrie kummer.
Integrert koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøll og frys.
Montert komfyrvakt over koketopp.
Montert lekkasjestopper under kjøkkenbenk.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN/SPISESTUE

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

WC-rom i 1. etasje:
Gulvflater med laminatgulv.
Overflater med panel.
Himling med panel.
WC-rom med toalett, servant og ettgreps blandebeater.
Rommet varmes opp med panelovn.
Ventilasjon igjennom veggventil.
Tilluftspalte under dør.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Plast vannledning i inntak og stoppekran plassert i teknisk rom.
Montert lekkasjestopper.
Vannledninger av rør i rør. Del med kobberør.
Koblingskap for vannrør i vegg på teknisk rom.
Etablert drengåpning for eventuelt lekkasjevann.
Utekran.

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Avløpsledninger av PVC.

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon gjennom veggventiler. Montert i 2022.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Boligen varmes opp med vedfyring og elvarme.
Varmekabler i de fleste gulv.

TG 0 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder plassert på teknisk rom, 194 liter fra 2021.
Sluk i gulv ved varmtvannsbereder.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 1 Andre installasjoner

Sluk i gulv i teknisk rom

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i teknisk rom.
Kursene er merket.
Hovedsikring, 25 A.
Skjult ledningsnett.

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

Spørsmål til eier

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

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

Tilstandsrapport

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat fra 2020.
Montert røykvarsler.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarsler?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn med antatt jord - morenemasser.

TG IU Drenering

På denne type boliger er det normalt at det ikke er etablert drenering. Takrennevann føres ut på terreng.

TG IU Grunnmur og fundamenter

Støpt plate på mark og grunnmur med ringmurselementer. Antatt isolert under betonggulv og utførelse med fuktsperre mot grunnen.

TG IU Terrengforhold

Snødekte forhold derav vanskelig å besiktige.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

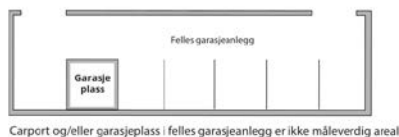
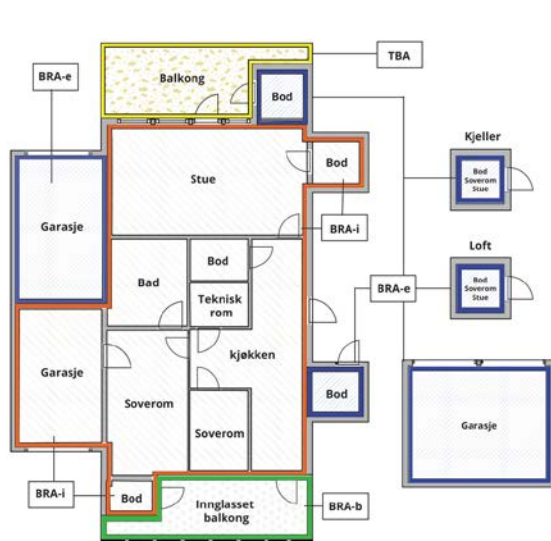
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.etasje	105			105			105
Utvendig bod		8		8			8
SUM	105	8					113
SUM BRA	113						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Entré/gang, Toalettrom , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Teknisk rom , Bad/vaskerom , Stue/kjøkken/spisestue		
Utvendig bod		Bod	

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.
TBA er ikke målt på grunn av snødekte arealer.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

Sisselbrenna 1, 2460 OSEN
Gnr 58 - Bnr 363
3422 ÅMOT

Sørli Takst AS
Torggata 83
2317 HAMAR



	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	102	11

Kommentar

Fritidsbolig

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.3.2023	Erik Sørli	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3422 ÅMOT	58	363		0	2314.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Sisselbrenna 1, 2460 Osen

Hjemmelshaver

1/2 Hjemmelshaver: Inger Helen Larsen

1/2 Hjemmelshaver: Pål Erik Larsen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Hytteeiendommen ligger på Furutangen hytteområde i Åmot kommune.

Etablert hyttefelt. Solrik beliggenhet med fin utsikt.

Kort vei til alpinanlegg.

Det er ca. 11,7 km til nærbutikk i Nordre Osen.

Adkomstvei

Innkjøring fra privat vei.

Tilknytning vann

Felles privat vannverk for hytteområdet.

Tilknytning avløp

Felles privat avløpsverk for hytteområdet.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Om tomten

Tomten var dekket med snø under befaring.

Siste hjemmelsovergang

År

2021

Forsikring

Selskap

Eika forsikring

Kommentar

Forsikringspolise ikke fremlagt.

Avtalenr

Type

Forsikringssum

Årlig premie

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	0	Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi.no	Ikke gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no		Opplysninger om eiendommen hentet fra eiendomsverdi.no	Gjennomgått	0	Nei
Målebrev		Arealer er hentet fra eiendomsverdi.no	Ikke gjennomgått	0	Nei
Skjøte		Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi.no	Ikke gjennomgått	0	Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/BQ2667>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Elverum	
Oppdragsnr.	
1211230121	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Pål Erik Larsen	Inger Helen Larsen
Gateadresse	
Sisselbrenna 1	
Poststed	Postnr
OSEN	2460
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du eiendommen?	
År	2021
Hvor lenge har du bodd i boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1211230121

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt 2021
Arbeid utført av	rørlegger Morten Jensen

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Nytt 2021
-------------	-----------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Wiggo Rønningen Maskin
-------------	------------------------

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei
------	-----

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, 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	Nei
------	-----

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

☒ Nei ☐ Ja

Filer

24353_IMG_20210224_124929.jpg	24352_IMG_20210224_124910.jpg	24173_IMG_20210128_124344.jpg
24172_IMG_20210128_124328.jpg	24171_IMG_20210128_124218.jpg	24170_IMG_20210128_124133.jpg
24169_IMG_20210128_124102.jpg	24168_IMG_20210128_124034.jpg	24167_IMG_20210128_124013.jpg
24166_IMG_20210128_123949.jpg	6NELFO_Samsvarserklæring.pdf	5NELFO_Sluttkontroll_R1.pdf
4NELFO_Risikovurdering_R1.pdf	3Skjult_varme_dokumentasjon_(Bad_hytte_13).pdf	
2Skjult_varme_dokumentasjon_(Vk_entre_hytte_13).pdf	1Skjult_varme_dokumentasjon_(Vk_stue_hytte_13).pdf	

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Peis er satt inn i stue ,pipe over tak .

Arbeid utført av

Rena Mur

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Aksjer i Furutangen Drift AS

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

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 næringseiendom
- 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.
- ☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Pål Erik Larsen	d410d58a140aa76d23bdcfd 25c10c2987d810c9b	16.03.2023 16:06:52 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Inger Helen Larsen	2fe6a6b68d9f056701a34d7 e0b7fce23ce7e081b	16.03.2023 16:08:50 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1211230121

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

Nabolagsprofil

Sisselbrenna 1

Høyde over havet

611 m



Offentlig transport

Osdalskrysset Linje 839, 850	15 min 11 km
Sandvik Linje 839, 850	15 min 11.8 km

Avstand til byer

Elverum	1 t 12 min
Hamar	1 t 34 min
Oslo	2 t 46 min

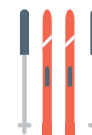
Ladepunkt for el-bil

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

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 97 m



Alpin

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



Aktiviteter

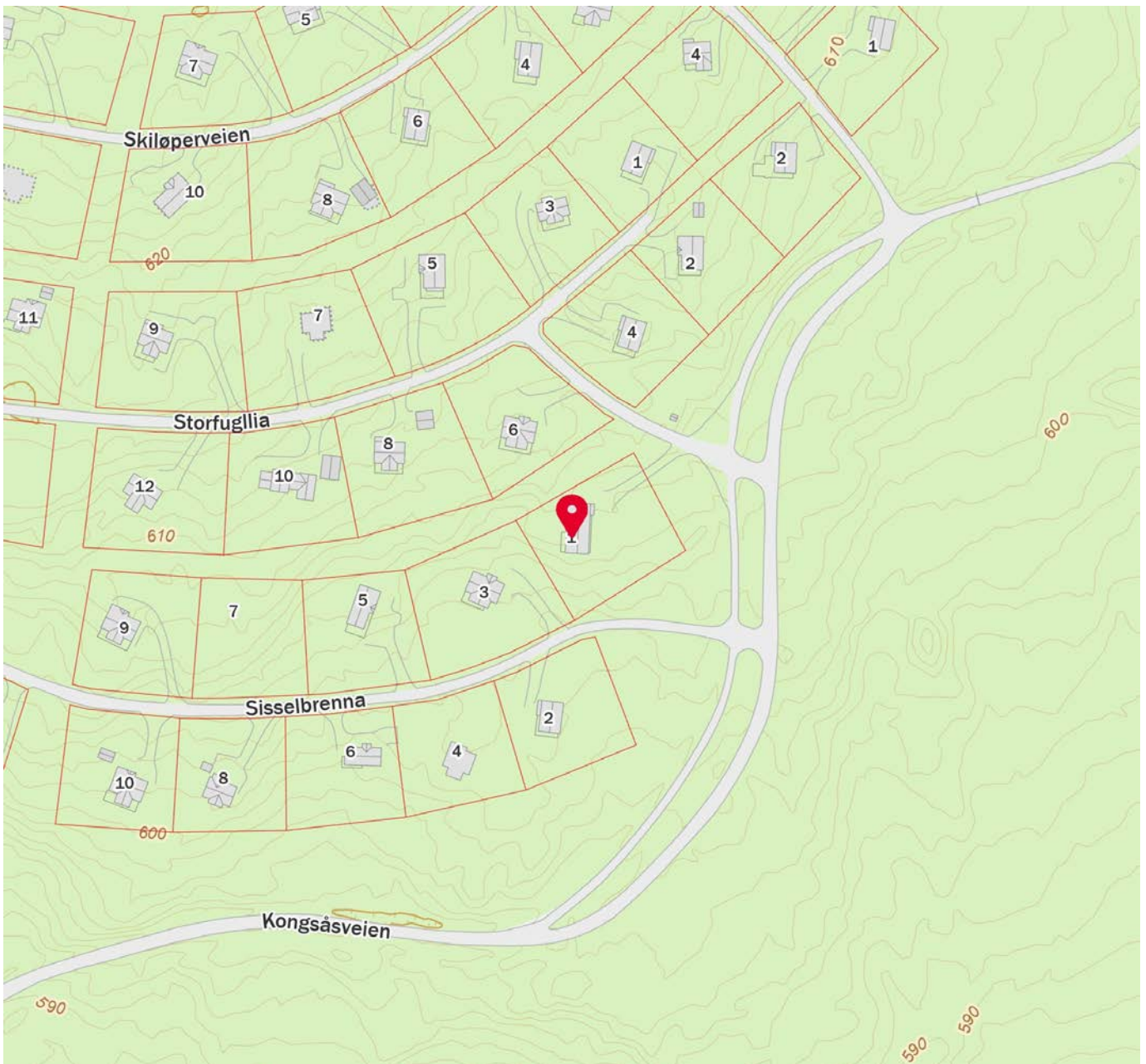
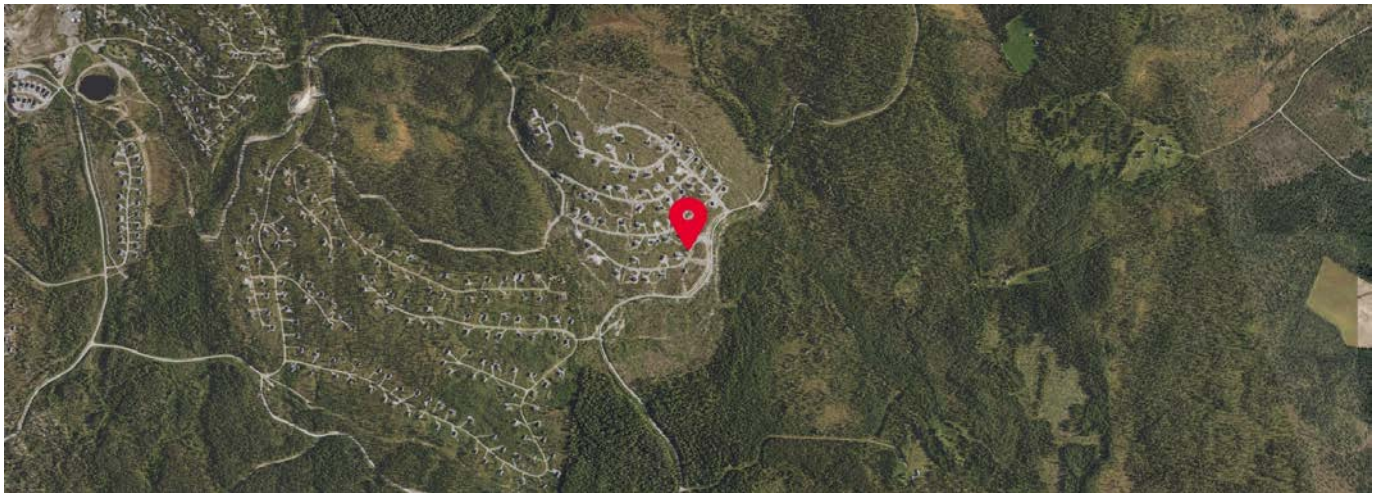
Hinderløype (Mattisstua)	8 min
Ballbinge (Mattisstua)	8 min
Skøytebane (vinter, Mattisstua)	8 min
Minigolf (Mattisstua)	8 min
Frisbeegolf (Mattisstua)	8 min
Osen Jegerforening skytebane	13 min
Playa del Osen	17 min

Sport

Osen barne og ungdomsskole Ballspill	16 min 11.5 km
Osen ballbane Fotball	16 min 11.5 km

Dagligvare

Joker Osen	16 min
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	11.5 km
Nærbutikken Slettås Handelslag	25 min





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet 8 900 kr

Selveierleilighet og rekkehus 11 900 kr

Ene-, tomannsbolig og tomt 16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukselendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Sisselbrenna 1
2460 OSEN**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Line M Strøm**Oppdragsnummer:** 1211230121**Telefon:** 970 94 147
E-post: line.strom@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

23.04.2024

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