



aktiv.

Nyere og moderne
familiehytte fra 2018.

Storjegerveien
10 / 2460 Osen





Marius Norum

Eiendomsmegler / Partner

Mobil 46 50 49 51

Email Marius.Norum@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Elverum

Storgata 15, 2405 Elverum



Nøkkelinformasjon

Prisantydning: 2 890 000 + omk.

Omkostninger: 119 292 *

Totalt inkl. 3 009 292

omkostninger:

Selgere: Aasmund Johansen F
Vik og Linda Marie
Johansen Vik

Boligtype: Hytte

Eierform: Selveier

Byggeår: 2018

Bra/P-rom: 73 m²/ 70 m²

Gnr./bnr.: 36/860

Tomtetype: Eiet tomt

Tomteareal: 967 m²

Oppdragsnr.: 1211230083

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. Furutangen ligger lunt og litt høyt i terrenget med flott utsikt over Osensjøen i syd og vidstrakte åser og fjell i vest. Fra eiendommen er det ca. 100 meter til alpinbakken Furutangen skisenter med to skitrek, og ca. 138 meter til nærmeste langrennsløype. Solrik beliggenhet med terrasse og utearealer mot sydvest.

* Moderne hytte fra 2018

* Solrik sydvestvendt terrasse på ca. 34m²

* Vedovn i stuen

* Pent kjøkken med integrerte hvitevarer

* Hems med gulvareal på ca. 36m² (ikke målverdig)

* 2 soverom, samt 2 rom innredet som soverom på hems

* Bad/vaskerom fra 2018

Hilsen

Marius Norum

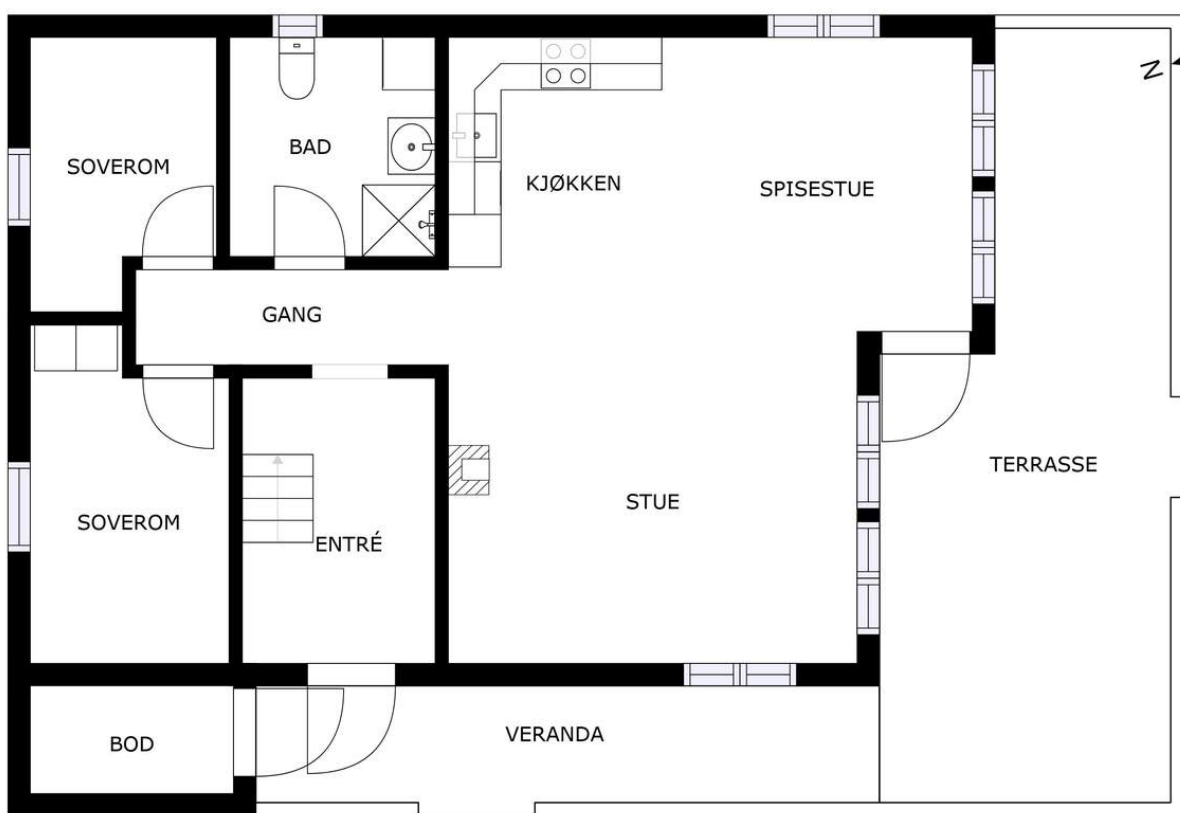
* Regnet ut fra prisantydning.



Innhold

Velkommen	1
Plantegning	3
Innhold	4
Standard	4
Beliggenhet	18
Langrenn	18
Alpint	18
Diskgolf	18
Andre aktiviteter	19
Beskrivelse av eiendommen	19
Offentlige forhold	24
Prisantydning inkl. omkostninger	24
Øvrige kjøpsforhold	26
Nabolagsprofil	28
Takst/Boligsalgsrapport	30
Egenerklæring	49
Løsøre og tilbehør	54
Boligkjøperforsikring	56
Forbrukerinformasjon om budgiving	59
Budskjema	60

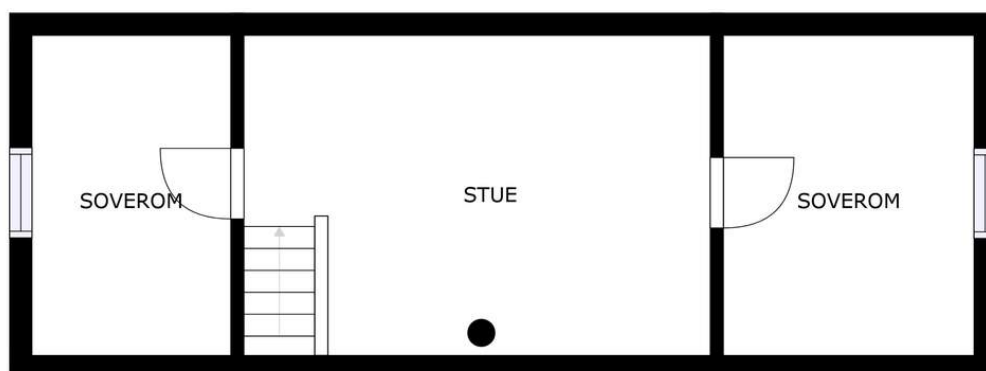
1. ETASJE



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

INVISIO

2. ETASJE



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

INVISIO



Storjegerveien 10, 2460 Osen

INNHOLD

Hytte med innhold over ett plan, samt innredet hems. Hemsen har et gulvareal på ca. 36m². Hemsen er ikke godkjent for varig opphold grunnet for lav himlingshøyde (ca. 189cm). Arealene er derfor ikke godkjent som bruksareal, og derfor ikke medtatt i arealberegningen.

Hytta inneholder:

1. etasje: Entré, stue med åpen kjøkkenløsning og utgang til terrasse, to soverom og bad/vaskerom.

Hems: Loftstue og to soverom.

Utvendig bod på ca. 3m² ved inngangspartiet.

STANDARD

Fritidsbolig - Byggeår: 2018.
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon. Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

For øvrige beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.
Hvitevarer på kjøkkenet medfølger.

VELKOMMEN INN!

Du ønskes velkommen inn ved et hyggelig overbygget inngangsparti på vestsiden av terrassen. Her har du også adkomst til en praktisk isolert bod på ca. 3m².

Når du entrer hytta kommer du inn i en lys og praktisk entré. Entréen har flislagt gulv med gulvvarme, liggende panel på veggene og panel i himlingen med innfelte downlights. Plass til garderobeløsninger etter eget ønske og behov.





STUE

Stuen er det naturlige oppholdsrommet i hytta, og er et stort og fint rom for både avkobling og hygge. God standard med lyst tregulv, liggende panel på veggene og skjult elektrisk anlegg.

Flere store vindusflater mot tre ulike himmelretninger sørger for rikelig med naturlig lys. Alle vinduene var nye i 2018, og det er fine brede vinduskarmer for planter og dekor.

Som et fint midtpunkt i stuen har du en moderne vedovn som varmer godt på kalde høst- og vinterdager, samt bidrar til hygge. Stuen er enkel å møblere med sofagruppe med salongbord, mediemøblement og et stort spisebord i tilknytning til kjøkkenet.



KJØKKEN

Kjøkkenet ligger i en fin, åpen og sosial løsning med stuen. Praktisk med innfelte downlights i himlingen ved kjøkkenet.

Et pent og tidløst kjøkken fra IKEA som var nytt i 2018. Du har god skap- og benkeplass i innredningen som har grå profilerte fronter og heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Praktisk med takhøye overskap med belysning under.

Kjøkkenet er fullt utstyrt med integrerte hvitevarer som medfølger i handelen. Medfølgende integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp, avtrekksvifte, oppvaskmaskin og kjøleskap med frysedel. Det er også montert komfyrvakt ved platetoppen og lekkasjestopper under kjøkkenbenken.





TERRASSE

Fra stuen har du utgang til en stor, flott og solrik sydvestvendt terrasse på ca. 34m². Terrassen har impregnerte terrassebord på gulv og beiset- malt rekkverk.

God plass til ulike sittegrupper etter eget ønske og behov, og beliggenheten mot sydvest sørger for gode solforhold. Dette er uten tvil en skikkelig fin plass både vinter og sommer!





Soverom 1



SOVEROM

Hytta er i dag innredet med totalt fire soverom, hvorav to er plassert i første etasje og de to andre på hemsen.

Soverom 1 er plassert i første etasje og er et lunt og koselig soverom.

Soverommet er i dag innredet med en dobbeltseng og har oppbevaringsplass i medfølgende garderobeskap.

Soverom 2 er også plassert i første etasje. Soverommet er i dag innredet med en dobbeltseng, og har praktisk nisje med plass til garderobeskap.

Soverom 3 og 4 er plassert på hemsen, og begge rommene er innredet med to enkeltsenger.

Det gjøres oppmerksom på at disse to rommene ikke er godkjent som soverom, men er omtalt i annonsen/salgsoppgaven etter dagens bruk.

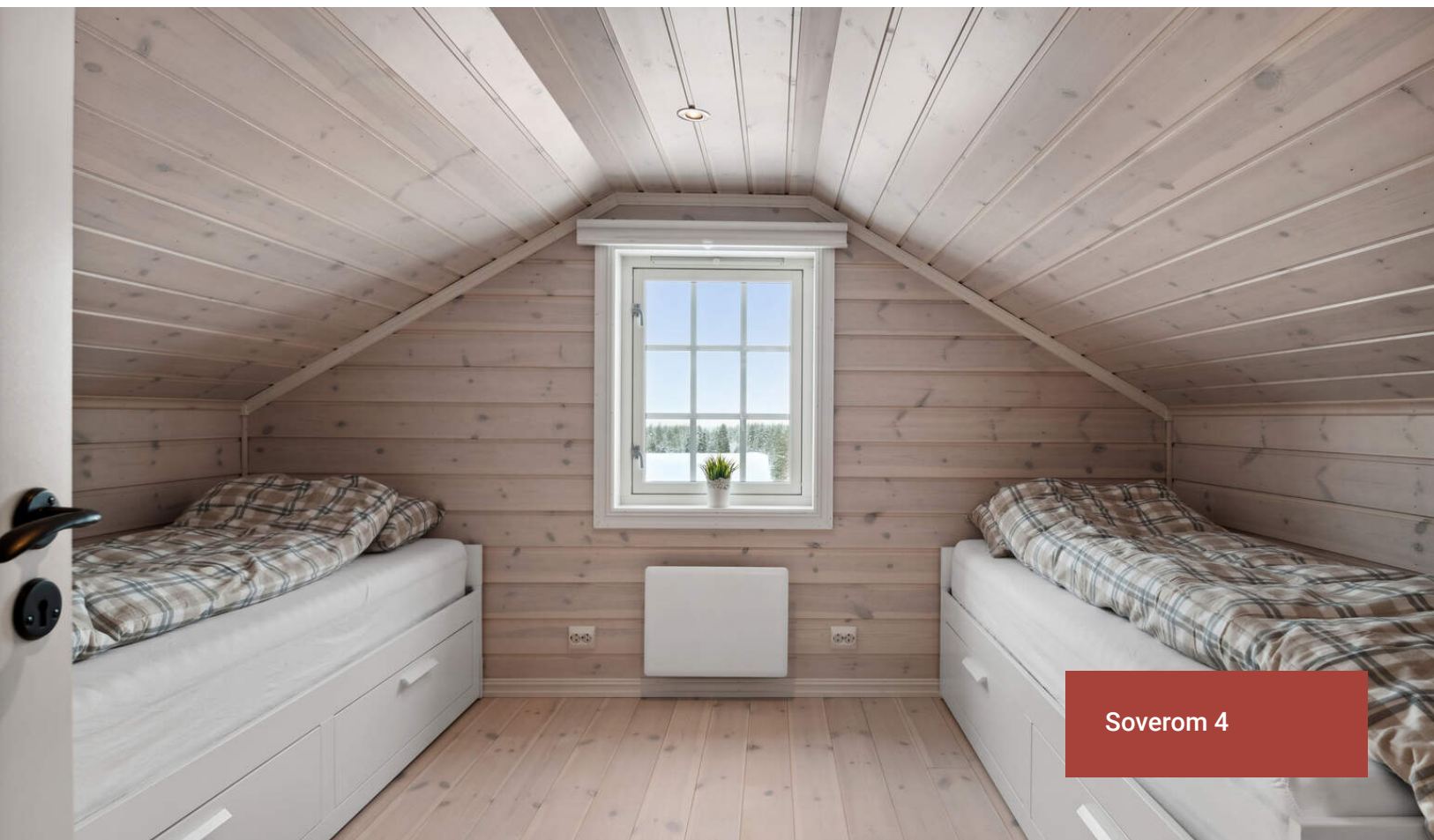


Soverom 2





Soverom 3

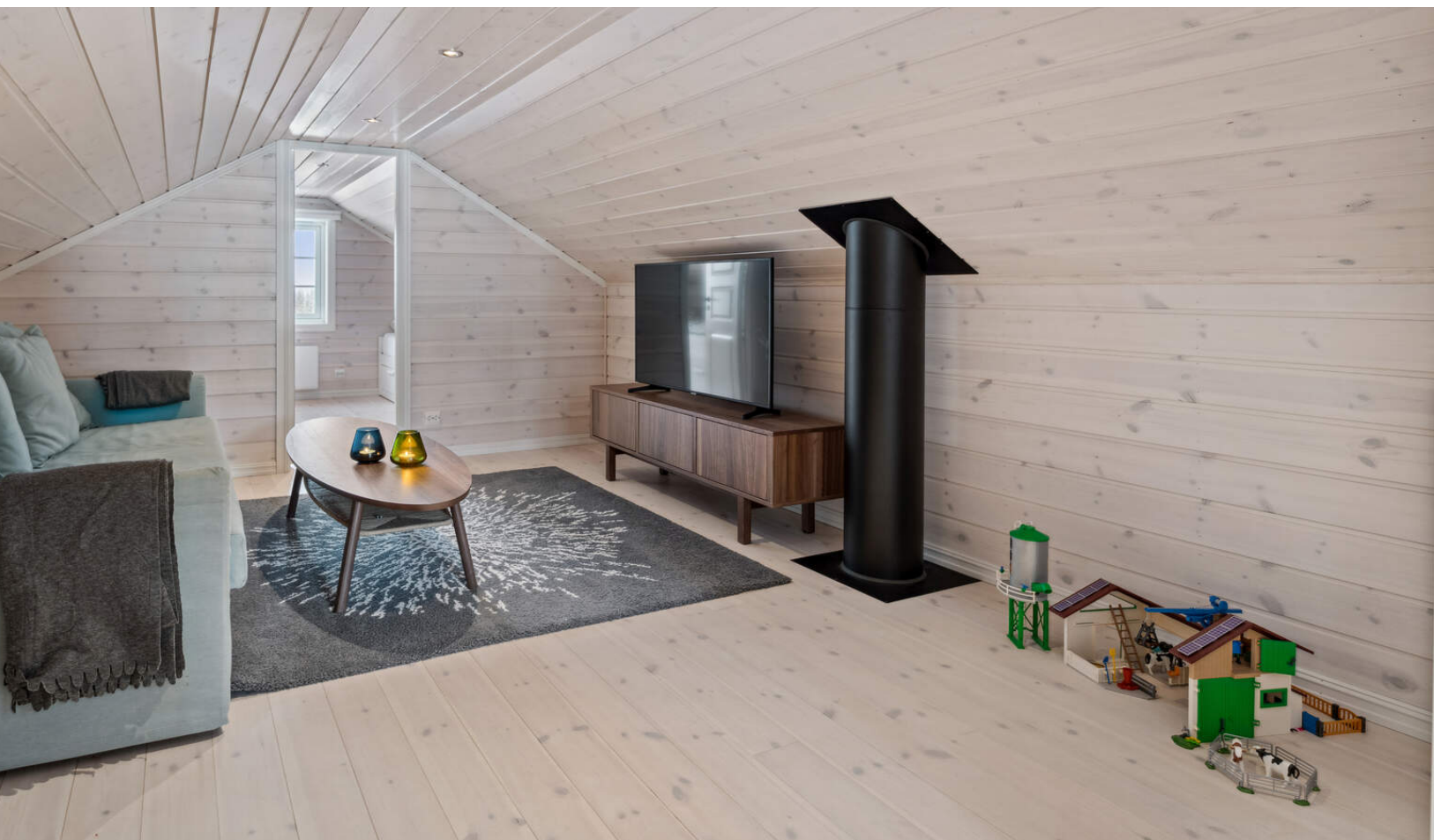


Soverom 4

HEMS

Hemsen er i dag innredet med en loftstue og to soverom. Hemsen har ikke målverdig areal grunnet takhøyde på ca. 1,89 meter, men har et gulvareal på ca. 36m².

Det gjøres oppmerksom på at rommene på hemsen ikke er godkjent for varig opphold (boligens hoveddel), men er omtalt i annonse/salgsoppgave etter dagens bruk.



BAD/VASKEROM

I tilknytning til soverommene i første etasje har du et lyst og moderne badrom fra byggeåret 2018. Badrommet har grå fliser på gulv med gulvvarme, lyse fliser på veggene og panel i himlingen.

Tidløs baderomsinnredning med lyse fronter og heldekkende servant, speil med belysning over. Badrommet er også utstyrt med dusjhjørne med innfellbare glassdører, gulvmontert toalett og elektrisk styrt vifte.

Plass og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel over om ønskelig.



BELIGGENHET

Hytteeiendommen ligger på Furutangen hytteområde i Åmot kommune, ca. 562 moh. Solrik beliggenhet med terrasse og utearealer mot sydvest, og med fin utsikt. Fra eiendommen er det kun ca. 100 meter til alpinbakken Furutangen skisenter med to skitrekk, og ca. 138 meter til nærmeste langrennsløype. Ca. 12 minutter med bil 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 8min
Hamar - 1t 30min
Oslo - 2t 43min

LANGRENN

Turløyper

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

Lysløype

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

Tidligsnø og kunstsno

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

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

ALPINT

Furutangen Skisenter

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

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

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

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

Skuttleie og Skishop

Furutangen Skisenter har egen skuttleie 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 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



BESKRIVELSE AV
EIENDOMMEN

Byggemåte
Fritidsbolig - Byggeår: 2018.
Byggegrunn med antatt jord -
morenemasser. På denne type
boliger er det normalt at det ikke er
etablert drenering. Støpt plate på
mark og grunnmur med
ringmurselementer. Antatt isolert
under betonggulv og utførelse med
fuktsperre mot grunnen.
Trebjelkelag i etasjeskiller, isolert
med mineralull. Bygget er utført
med forskriftsmessig radonsperre,
dokumentasjon foreligger.

Takflatene er tekket med
pappshingel. Antatt fra byggeåret.
Taktekking ikke besiktiget på grunn
av snø på taket. Helbeslått
pipetopp. Lakkerte ståltakrenner og
nedløp. Vannbrettbeslag på vinduer.
Utvendige beslag er ikke besiktiget
på grunn av snø.

Boligyttervegger i bindingsverk,
isolert med mineralull. Yttervegg
kledd med stående villmarkspanel
og liggende panel i gavlveggene.
Kledningen er sist
overflatebehandlet i 2018/2019.

Saltakkonstruksjon. Utført med
fabrikkerte A-takstoler. Himling
antatt isolert med mineralull. Lukket
og kledd takkonstruksjon.
Takkonstruksjonen er ikke
besiktiget. Overbygget
takkonstruksjon over terrasse.
Understøttet med tresøyle.
Overbygget takkonstruksjon over
inngang. Understøttet med tresøyle.

Vinduer med 3 lags isolerglass fra
2018. Malt ytterdør med tre små
glassfelt fra 2017. Terrassedør med
3 lags isolerglass fra 2018.
Adkomst til terrasse fra stue. Antatt
fundamentert med impregnert
trevirke på terreng. Utført med
impregnert gulv og beiset- malt
rekkverk. Areal ca. 34m2 ved stue.

Utvendig bod:
Støpt gulv. Oppført i bindingsverk,
antatt isolert med mineralull.
Overflater med panel. Malt ytterdør.
Lys og strøm. Lagretgods gjorde at
større deler av utvendig bod ikke var
disponibel under befaring.

Beskrivelse av byggemåte er hentet
fra tilstandsrapport utført av Sørle
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.
• Tekniske installasjoner >
Vannledninger.

Det er gitt tilstandsgrad TG 2 (avvik
som kan kreve tiltak) for følgende

bygningsdeler-/komponenter:
• Innvendig > Pipe og ildsted.

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

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

Areal
Areal i salgsoppgaven er hentet i fra
rapport fra takstmann. Fordelingen
mellom primærrom (P-rom) og
sekundærrom (S-rom) er basert på
bruken av rommene på
befaringstidspunktet, uten at det er
tatt hensyn til lover og/eller
forskrifter. Rommenes bruk kan
derfor være i strid med
byggeforskriftene og/eller
registrert/godkjent bruk. Se
eventuelle anmerkninger under

punktet "Ferdigattest/midlertidig
brukstillatelse".

Fritidsbolig
Totalt: BRA 73m² / P-rom 70m².
1. etasje: BRA 70m² / P-rom 70m².
2. etasje: BRA 0m² / P-rom 0m².
Utvendig bod: BRA 3m² / P-rom
0m².

Følgende rom inngår i primærareal:
1. etasje: Entré, gang, stue/kjøkken,
to soverom og bad/vaskerom.

Følgende rom inngår i primærareal:
1. etasje: Utvendig bod.

Kommentar:
Arealet er beregnet ut ifra oppmålt
bruksareal. Ikke målverdig areal i
2.etasje.
Takhøyde: Ca.1,89 meter.
Ca.gulvareal: 36m². Rominndeling:
Hemsrom, hemsrom 2 og
hemsstue.

Utstyr
Se punktet om standard samt
løsøre- og tilbehørsliste utarbeidet
av Norges Eiendomsmeglerforbund,
Eiendom Norge og Advokat-
foreningens Eiendomsmeglings-
gruppe, gjeldende fra 1. januar
2020. Hvis hvitevarer og/eller annet
teknisk utstyr medfølger, gis det
ingen garantier i forhold til tilstand,
funksjonalitet og levetid på disse.

Oppvarming
Oppvarming med ved og elektrisitet.
Vedfyring med vedovn i stuen.
Elektrisk oppvarming med
panelovner og gulvvarme i entré og
på bad/vaskerom.

Tomten
Eiertomt på ca. 967m². Tomten er
opparbeidet i 2020 med gruset
parkering og plen ved hytta. Montert
del med skigard i 2022.

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 (jfr. avhendingslovas § 3-3) kan derfor ikke påberopes.

Parkering
Biloppstillingsplasser på egen gårdsplass.

Vei/vann/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.

Formuesverdi
Formuesverdi kr. 780 000,- per 31.12.2021.

Offentlige/kommunale avgifter
Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr. 6 384,40,- for 2023.

For 2023 gjelder følgende satser for kommunale avgifter (inkl. mva.):
• Eiendomsskatt: Kr. 4 488,40,-
• Renovasjon hytte/fritid kategori 1: Kr. 1 896,-

Feiing av fritidsbolig utføres etter henvendelse fra eier, og gebyr betales i sin helhet etter utført feiing. Det gjøres oppmerksom på

at avgiftene normalt justeres/reguleres årlig.

Faste løpende kostnader
Følgende avgifter er gjeldende for 2022 for de pliktige tjenestene på Furutangen:
• Serviceavgift kloakk: Kr. 4 161,-
• Vannforsyning: Kr. 3 593,-
• Vei, bom og vinterbrøyting fram til tomt: Kr. 2 881,-
• Årskontingent Furutangen Hyttevelforening: Kr 1 000,- (2021)
Snøbrøyting inne på tomta (adkomstveg, biloppstillingsplass) er en frivillig avgift og kommer i tillegg. Prisen for tjenestene for sesongen 2022/23 er kr. 2 242,-.

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.

Utover det som er nevnt under punktet "Offentlige/kommunale avgifter" og kostnader til Furutangen Hytteområde som nevnt over, påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse
Det ble utstedt ferdigattest for oppføring av fritidsbolig i 2018.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. I byggetegninger er hemsene innredet med hemsstue og to hemsrom. Hemsene har ikke målverdig areal grunnet takhøyde på ca. 1,89 meter. Rommene på hemsene er derfor ikke godkjent for varig opphold (boligens hoveddel), men er omtalt i annonse/salgsoppgave etter dagens bruk.

Utleie
På generelt grunnlag er det tillatt å leie ut egen fritidsbolig, så lenge formålet med utleien er i samsvar med godkjent bruk av gjeldende

leieobjekt og/eller areal. Eiendommen står i matrikkelen registrert med én bruksenhet.

Konsesjon
Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odel
Ikke relevant for dette salgsobjektet.

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

Iht. opplysninger fra kommunen er det ikke foretatt tilsyn/feiing av



piper/ildsted. Det er heller ikke registrert pålegg/mangler. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

Det inngår ved kjøp av hytta 3 aksjer ved, Furutangen avktivitetssenter a kr 10.000,- pr. aksje - totalt kr. 30.000,-. Dette skal innbetales til meglers klientkonto sammen med kjøpesum og omkostninger. I tillegg påløper det et engangs administrasjonsgebyr pålydende kr. 250,- for å dekke kostnader for omregistrering av aksjer ifbm. eierskifte fom. 2018. Kontakt megler for ytterligere informasjon.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse
Gnr. 36 Bnr. 860 i Åmot kommune.

Heftelser/rettigheter/forpliktelser
Kommunen har legalpant i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav.

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

Reguleringsmessige forhold
Eiendommen omfattes av reguleringsplan for "Furutangen hytteområder", fra 2016. Reguleringsformål for eiendommen er fritidsbebyggelse (967m²).

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Åmot kommune 2016-2030, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til at reguleringsplan fortsatt skal gjelde. Det gjøres oppmerksom på at eiendommen også omfattes av kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljø 2016 - 2030.

PRISANTYDNING INKL. OMKOSTNINGER

2 890 000 (Prisantydning)

Omkostninger
12 900 (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
172 (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
585 (Tingl.gebyr pantedokument)
585 (Tingl.gebyr skjøte)
30 000 (Aksjer i Furutangen Aktivitetssenter AS)
72 250 (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 890 000))

119 292 (Omkostninger totalt)

3 009 292 (Totalpris inkl. omkostninger)

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Oppgjør
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.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Kjøpekontrakt

Partene skal signere kjøpekontrakt etter aksept av bud.

Overtakelse

Overtakelse skjer i utgangspunktet etter avtale med selger. Budgiver skal likevel angi ønske om overtakelsesdato i sitt skriftlige kjøpetilbud.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr 14.000.000,-. Det er boligdelen av eiendommen som dekkes av forsikringen.

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

Tilleggskommentar:

Vi kjøpte tomten i 2017 og fikk ferdig levert (nøkkelferdig) hytte FH123 av Familiehytta august/september 2018. Alt arbeid er gjort av Familiehytta og deres underleverandører. Tomta ble planert ut og opparbeidet av Wiggo Rønningen AS i 2020. Skigard ble satt opp i front av hytta i 2022 av Komplettskigard AS. Jeg har endelige tegninger på hytta og ferdigattest, men disse dokumentene er for store til å lastes opp her.

Dokumenter:

Faktura_136_wiggo_rønningen.pdf

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 2 300/2 700/2 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Energimerking

Alle som skal selge eller leie ut bolig må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud via «Trygg Budgivning». 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

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud via «Trygg Budgivning». 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.

Løsøre og tilbehør

Listen over løsøre og tilbehør utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, gjeldende fra 1. januar 2020, legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er tilgjengelig hos oppdragsansvarlig samt på www.nef.no. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

Lov om hvitvasking

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan

gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning

Vilkår ved salg

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.

Finansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Gruppen AS og konsernets produktselskaper om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med oppdragsansvarlig for et uforpliktende tilbud vedrørende finansiering. Meglerforretningene kan motta provisjon ved formidling

av finansielle tjenester.

Vederlag og rett til dekning av utlegg

Det er avtalt en provisjon på 1,9% av salgssummen, minimum kr 49.000,- ved gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), visningshonorar (kr 2.500,- per stykk og kr. 3.900,- ved helg og helligdager), markedspakke (kr 17.900,-) samt innhenting av opplysninger og tinglysning av sikringsobligasjon (kr 10.500,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

Salgsoppgave

Salgsoppgaven er opprettet 28.03.2023 og utformet iht. lov om eiendomsmegling av 29.06.2007. Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Tinglysning av hjemmel

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

Informasjon om meglerforetaket

Aktiv Eiendomsmegling Elverum AS
Storgata 15, 2405 Elverum
Organisasjonsnummer: 913682122

Marius Norum
Eiendomsmegler / Partner
Tlf: 46 50 49 51
E-post: Marius.Norum@aktiv.no

Storjegerveien 10

Høyde over havet

562 m



Offentlig transport

🚏 Osdalskrysset Linje 850	12 min 🚗 9.2 km
🚏 Osen sentrum Linje 850, 8222	13 min 🚗 9.8 km

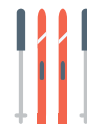
Avstand til byer

Elverum	1 t 8 min 🚗
Hamar	1 t 30 min 🚗
Oslo	2 t 43 min 🚗

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 138 m
- 148 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

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



Aktiviteter

Frisbeegolf (Mattisstua)	5 min 🚶
Minigolf (Mattisstua)	5 min 🚶
Skøytebane (vinter, Mattisstua)	5 min 🚶
Ballbinge (Mattisstua)	5 min 🚶
Hinderløype (Mattisstua)	5 min 🚶
Fisking Granåstjernet	6 min 🚗

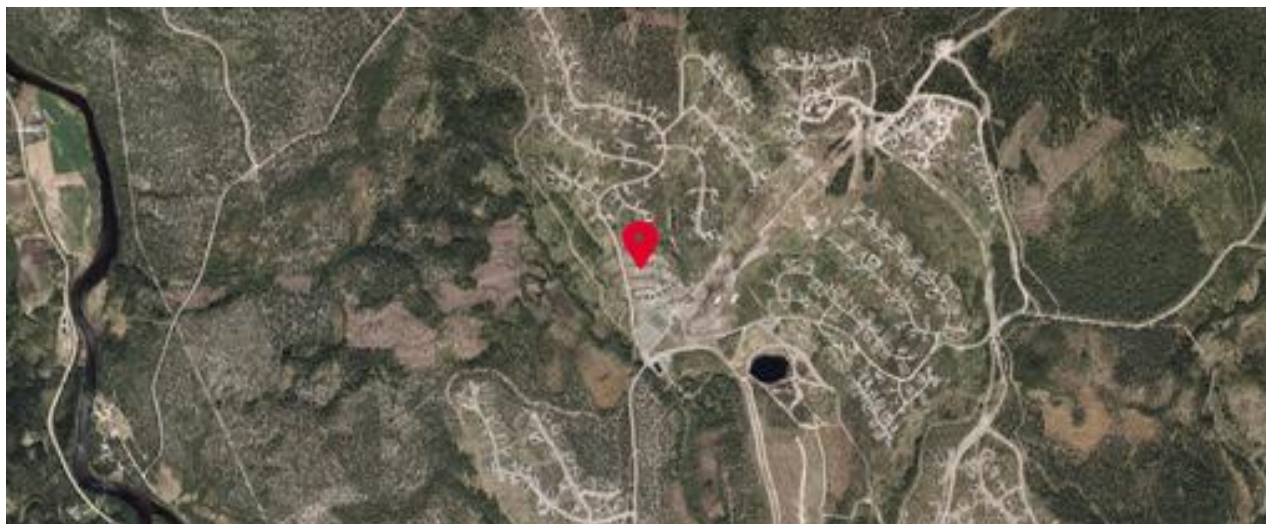
Sport

🏀 Osen barne og ungdomsskole Ballspill	13 min 🚗 9.7 km
🏀 Osen ballbane Fotball	13 min 🚗 9.8 km

Dagligvare

Joker Osen	12 min 🚗
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	9.7 km
Nærbutikken Slettås	22 min 🚗

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Elverum kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Elverum kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Tilstandsrapport

📍 Storjerveien 10, 2460 OSEN

📖 ÅMOT kommune

gnr. 36, bnr. 860

Areal (BRA): Fritidsbolig 73 m²



Befaringsdato: 17.01.2023

Rapportdato: 24.01.2023

Oppdragsnr.: 14566-1360

Referansenummer: TA1058

Autorisert foretak: Sørlie Takst AS



Gyldig rapport
24.01.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. 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 er ett takseringsfirma lokalisert i Hamar. Vi tilbyr en detaljert og grundig takstrapport av din bolig.



Erik Sørli
Uavhengig Takstingeniør
24.01.2023 | HAMAR

Sørli Takst AS
Storhamargata 38
971 22 916

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
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovliggheit (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).

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

I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år. Det må også foreligge dokumentasjon på faglig god utførelse.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Normal slitasje. Strakstiltak er ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny, og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.



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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn 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 bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



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: 2018

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takflatene er teknet med pappshingel. Antatt fra byggeåret.
Taktekking ikke besiktiget på grunn av snø på taket.

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

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.
Yttervegg kledd med stående villmarkspanel og liggende panel i gavlveggene.
Kledningen er sist overflatebehandlet i 2018/2019.

Saltakkonstruksjon.
Utført med fabrikkerte A-takstoler.
Himling antatt isolert med mineralull.
Lukket og kledd takkonstruksjon.
Takkonstruksjonen er ikke besiktiget.
Overbygget takkonstruksjon over terrasse.
Understøttet med tresøyle.
Overbygget takkonstruksjon over inngang.
Understøttet med tresøyle.

Vinduer med 3 lags isolerglass fra 2018.

Malt ytterdør med tre små glassfelt fra 2017.
Terrassedør med 3 lags isolerglass fra 2018.

Adkomst til terrasse fra stue.
Antatt fundamentert med impregnert trevirke på terreng.
Utført med impregnert gulv og beiset- malt rekkverk.
Areal på ca. 34 m² ved stue.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater med fliser og tregulv.
Overflater med panel.
Himlinger med panel. Innfelt downlight.

Ingen synlige betonggulv i boligen.
Trebjelkelag i etasjeskiller, isolert med mineralull.
Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre, dokumentasjon foreligger

Stålpipes.
Peisovn i stue.
Gnistsikring utført med metallplate under ildsted.

Malt tretrapp til 2.etasje. Utført med rekkverk.
Byggeteknisk forskrift (TEK17) med veiledning § 12-14. Trapp
Trapp, leder eller stige til areal som ikke er måleverdig, er unntatt fra øvrige bestemmelser i denne paragrafen.

Malte laminerte innerdører.

Utvendig bod:
Støpt gulv.
Oppført i bindingsverk, antatt isolert med mineralull.
Overflater med panel.
Malt ytterdør.
Lys og strøm.
Lagretgods gjorde at større deler av utvendig bod ikke var disponibel under befaring.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom fra byggeåret.
Overflater med fliser.
Himling med panel.
Gulvflater med fliser.
Ca. 25 mm fall ved terskel til topp slukrist.
1:100 fall i dusjsone.
Varmekabler i baderomsgulv.
Plastsluk.
Synlig membran og slukmansjett i sluk.
Bad/vaskerom med servant, toalett, ettgrep blandebatteri, glassdører, baderomsinnredning, vegghengt dusj og opplegg for vaskemaskin.
Elektrisk styrt vifte.
Ventilasjon igjennom vindusventil.
Tilluftspalte under dør.
Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

IKEA innredning fra byggeåret.
Kjøkkeninnredning med heltre benkeplate, over og underskap, speil fronter, opplegg for oppvaskmaskin, ettgreps blandebeholder og rustfri kum.
Montert lekkasjestopper under kjøkkenbenk.
Montert komfyrvakt over koketopp.
Integrert koketopp, oppvaskmaskin, stekeovn, kjøll og fryser.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Stoppekran under kjøkkenbenk.
Vannledninger av rør i rør.
Koblingskap for vannrør i vegg på bad/vaskerom.
Etablert drenering for eventuelt lekkasjevann.
Montert utvendig vannkran.
Avløpsledninger av PVC.

[Gå til side](#)

Ventilasjon gjennom vindusventiler.

Boligen varmes opp med vedfyring og elvarme.
Varmekabler i entré og baderomsgulv.
Varmtvannsbereider plassert under kjøkkenbenk, 101 liter fra 2018.

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

Brannslukningsapparat fra 2018.
Montert røykvarsler.

TOMTEFORHOLD

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

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Arealer

Øversikt over totalt bruksareal (BRA).

Fritidsbolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1.etasje	70	70	0
2.etasje	0	0	0
Utvendig bod	3	0	3
Sum	73	70	3

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

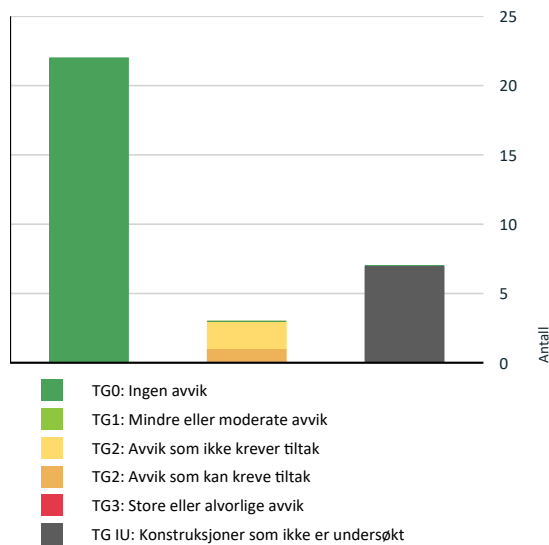
[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

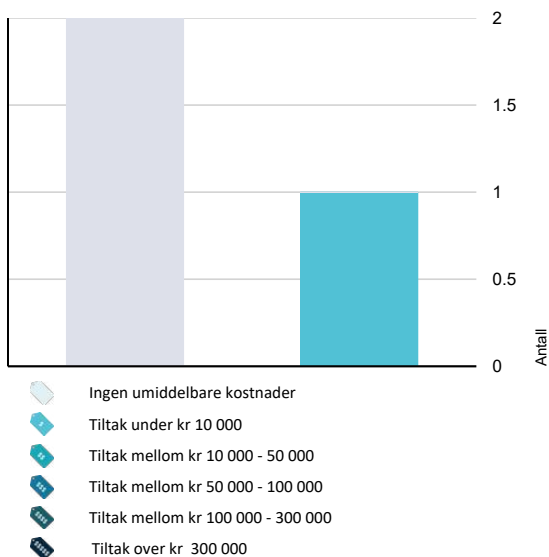
Sammendrag av boligens tilstand

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.
Snø gjorde att yttertak, utvendig beslag, utvendig grunnmur, 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

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

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

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

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

Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:

Det er påvist riss i ildstein inne i ovn.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Sammendrag av boligens tilstand

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad/vaskerom

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Innerdør i våtsonen, glassdører hindrer direkte vannsprut på innerdør.



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

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



Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2018

Kommentar
Eiendomsverdi.no

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. Antatt fra byggeåret.
Taktekking ikke besiktiget på grunn av snø på taket.

Vurdering av avvik:

- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

Nedløp og beslag

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

Veggkonstruksjon

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.
Yttervegg kledd med stående villmarkspanel og liggende panel i gavlveggene.
Kledningen er sist overflatebehandlet i 2018/2019.

Takkonstruksjon/Loft

Saltakkonstruksjon.
Utført med fabrikerte A-takstoler.
Himling antatt isolert med mineralull.
Lukket og kledd takkonstruksjon. Takkonstruksjonen er ikke besiktiget.

Overbygget takkonstruksjon over terrasse.
Understøttet med tresøyle.

Overbygget takkonstruksjon over inngang.
Understøttet med tresøyle.

Vinduer

Vinduer med 3 lags isolerglass fra 2018.

Dører

Malt ytterdør med tre små glassfelt fra 2017.
Terrassedør med 3 lags isolerglass fra 2018.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst til terrasse fra stue.
Antatt fundamentert med impregnert trevirke på terreng.
Utført med impregnert gulv og beiset malt rekkverk.
Areal på ca. 34 m² ved stue.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

INNSENDIG

Overflater

Gulvflater med fliser og tregulv.
Overflater med panel.
Himlinger med panel. Innfelt downlight.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Ingen synlige betonggulv i boligen.
Trebjelkelag i etasjeskiller, isolert med mineralull.

Tilstandsrapport

Radon

TG 0

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre, dokumentasjon foreligger

Pipe og ildsted

TG 2

Stålppe.
Peisovn i stue.
Gnistsikring utført med metallplate under ildsted.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist riss i ildstein inne i ovn.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendige trapper

TG 2

Malt tretrapp til 2. etasje. Utført med rekkverk.
Byggeteknisk forskrift (TEK17) med veiledning § 12-14. Trapp
Trapp, leder eller stige til areal som ikke er måleverdig, er unntatt fra øvrige bestemmelser i denne paragrafen.



Innvendige dører

TG 0

Malte laminerte innerdører.

Andre innvendige forhold

TG 0

Utvendig bod:
Støpt gulv.
Oppført i bindingsverk, antatt isolert med mineralull.
Overflater med panel.
Malt ytterdør.
Lys og strøm.
Lagret gods gjorde at større deler av utvendig bod ikke var disponibel under befaring.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom fra byggeåret.



Overflater vegger og himling

TG 2

Overflater med fliser.
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 sannsynlighet 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.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Innerdør i våtsonen, glassdører hindrer direkte vannsprut på innerdør.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Innerdør må fuktbeskyttes for å lukke avviket.

Overflater Gulv

TG 0

Gulvflater med fliser.
Ca. 25 mm fall ved terskel til topp slukrist.
1:100 fall i dusjsone.
Varmekabler i baderomsgulv.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 0

Plastsluk.
Synlig membran og slukmansjett i sluk.

Tilstandsrapport

Sanitærutstyr og innredning

TG 0

Bad/vaskerom med servant, toalett, ettgreps blandebeholder, glassdører, baderomsinnredning, vegghegt dusj og opplegg for vaskemaskin.

Ventilasjon

TG 0

Elektrisk styrt vifte.
Ventilasjon igjennom vindusventil.
Tilluftspalte under dør.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 0

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



KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 0

IKEA innredning fra byggeåret.
Kjøkkeninnredning med heltre benkeplate, over og underskap, speil fronter, opplegg for oppvaskmaskin, ettgreps blandebeholder og rustfri kum.
Montert lekkasjestopper under kjøkkenbenk.
Montert komfyrvakt over koketopp.
Integrert koketopp, oppvaskmaskin, stekeovn, kjøll og frys.



Avtrekk

TG 0

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

Vannledninger

TG 2

Stoppekran under kjøkkenbenk.
Vannledninger av rør i rør.
Koblingskap for vannrør i vegg på bad/vaskerom.
Etablert drepsåpning for eventuelt lekkasjevann.
Montert utvendig vannkran.



Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Avløpsrør

TG 0

Avløpsledninger av PVC.

Ventilasjon

TG 0

Ventilasjon gjennom vindusventiler.

Andre VVS-installasjoner

TG 0

Boligen varmes opp med vedfyring og elvarme.
Varmekabler i entré og baderomsgulv.

Varmtvannstank

TG 0

Varmtvannsbereder plassert under kjøkkenbenk, 101 liter fra 2018.

Årstall: 2018 Kilde: Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

TG 0

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i entré.
Kursene er merket.
Skjult ledningsnett.
Hovedsikring, 25 A.
Fremlagt samsvarserklæring fra byggeåret.

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

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
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? I såfall etterspør samsvarserklæring.
Ja Fremlagt samsvarserklæring.

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 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

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekkt samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

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



Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

TG 0

Brannslukningsapparat fra 2018.
Montert røykvarsler.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?
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?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn med antatt jord - morenemasser.

Drenering

TG UJ

På denne type boliger er det normalt at det ikke er etablert drenering.

Grunnmur og fundamenter

TG UJ

Støpt plate på mark og grunnmur med ringmurselementer.
Antatt isolert under betonggulv og utførelse med fuktsperre mot grunnen.
Utvendig grunnmur er ikke besikttet på grunn av snø.

Terrengforhold

TG UJ

Snødekte forhold derav vanskelig å besiktige.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Tiltak

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

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

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.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. 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?](#)

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
1.etasje	70	70	0	Entré , Gang , Soverom , Soverom 2, Bad/vaskerom , Stue/kjøkken	
2.etasje	0	0	0		
Utvendig bod	3	0	3		Bod
Sum	73	70	3		

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

Ikke målverdig areal i 2.etasje.

Takhøyde: Ca.1,89 meter.

Ca.gulvareal: 36 m².

Rominndeling: Hemsrom, hemsrom 2 og hemsstue.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja

☒ Nei

Nyere håndverksjenester

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: Takhøyde i 2.etasje: Ca. 1,89 meter.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.1.2023	Erik Sørli	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3422 ÅMOT	36	860		0	967.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Storjegerveien 10

Hjemmelshaver

1/2 Hjemmelshaver: Aasmund Johansen Fahre Vik

1/2 Hjemmelshaver: Linda Marie Johansen Vik

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Hytteeiendommen ligger på Furutangen hytteområde i Åmot kommune.

Etablert hyttefelt. Solrik beliggenhet med fin utsikt.

Kort vei til alpinanlegg.

Det er ca. 9,8 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 ett område regulert til fritidsbebyggelse.

Om tomten

Tomten var dekket med snø under befaring.

Tomten er opparbeidet med gruset parkering og plen ved hytta. Utført i 2020.

Montert del med skigard i 2022.

Siste hjemmelsovergang

År

2017

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	86317238			
Kommentar Forsikringspolise ikke fremlagt.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Brukstillat./ferdigatt.		Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi.no	Fremvist	0	Nei
Målebrev		Arealer er hentet fra eiendomsverdi.no	Ikke vist	0	Nei
Tegninger			Fremvist	0	Nei
Egenerklæring			Fremvist	0	Nei
Eiendomsverdi.no		Opplysninger om eiendommen hentet fra eiendomsverdi.no	Innhentet	0	Nei
Skjøte		Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi.no	Ikke vist	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 bygningsassakkyndiges 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. Straksiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden 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 nedslitting 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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- 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.

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 www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

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/personvernerklaering/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/TA1058>

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.	
371230003	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Aasmund Johansen F Vik	Linda Marie Johansen Vik
Gateadresse	
Storjegerveien 10	
Poststed	Postnr
Osen	2460
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du eiendommen?	
År	2017
Hvor lenge har du bodd i boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	5
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalenr.	86317238

Document reference: 371230003

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: AJFV, LMJV

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, 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 skjevgkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, 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
- 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

Initialer selger: AJFV, LMJV

2

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

Dokumenter

[Faktura_136_wiggo_rønningen.pdf](#)

Document reference: 371230003

Tilleggskommentar

Vi kjøpte tomten i 2017 og fikk ferdig levert (nøkkelferdig) hytte FH123 av Familiehytta august/september 2018. Alt arbeid er gjort av Familiehytta og deres underleverandører. Tomta ble planert ut og opparbeidet av Wiggo Rønningen AS i 2020. Skigard ble satt opp i front av hytta i 2022 av Komplettskigard AS. Jeg har endelige tegninger på hytta og ferdigattest, men disse dokumentene er for store til å lastes opp her

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.

Document reference: 371230003

E-Signing validated

secured by **nets**

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Aasmund Johansen Fahre Vik	c15f26953d1120d6d6bc60b2cf9f269ffe8e2401	15.01.2023 18:23:17 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Linda Marie Johansen Vik	f597f15a295bfc6ff8585ba13ac0648d9781507a	15.01.2023 23:00:31 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 371230003

- 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>

nets



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

9. 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 900
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 900

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

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:

Storjegerveien 10, 2460 Osen
Gnr. 36, bnr. 860 i Åmot kommune

Oppdragsnummer:

1211230083

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Elverum AS

Saksbehandler: Marius Norum

Telefon: 62 43 14 20

E-post: Marius.Norum@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet 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: 28.03.2023

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon



Hvor drømmer du om å bo?

Nordmenn bytter bolig cirka fire ganger i løpet av livet. Likevel er det svært få som legger en langtidsplan for sin egen boligreise. Snakk med oss om boligen du ser etter nå, og den du vil ha om 10 år – så kan vi tenke langsiktig sammen.

aktiv.no

aktiv.
Tar deg videre