



aktiv.

Nøklåkjølen 266, 2485 RENDALEN

Koselig stavlaftet hytte fra 2009 i naturskjønt område. Anneks fra 2017/18. Perfekt for jakt- og friluftsjinteresserte!



Eiendomsmegler

Line M Strøm

Mobil 970 94 147

E-post line.strom@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Elverum

Storgata 15, 2408 ELVERUM. TLF. 62 43 14 20

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 500 000,-
Omkostn.: Kr 42 650,-
Total ink omk.: Kr 1 542 650,-
Årlig festeavgift: Kr 5 845,-
Selger: Dag Heine Kleven

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 2009
BRA-i/BRA Total 50/60 kvm
Tomtstr.: 899 m²
Gnr./bnr. Gnr. 19, bnr. 19
Oppdragsnr.: 1211250238

Ditt nye fristed?

Velkommen til Nøklåkjølen 266!

En usjenert fritidseiendom som ligger ca. 646 moh. med gode solforhold. Eiendommen er bebygd med en koselig stavlaftet hytte fra 2009, samt et anneks fra 2017/18. Hytta har en arealeffektiv og god planløsning som utnytter hver kvadratmeter til det fulle. Her får du enkel komfort uten innlagt vann eller strøm, men det er montert solcellepanel og tilgang til vannposter. Nydelig oppholdsrom med mønet himling, grove stokker, daybed med oppbevaring under og en åpen peis som midtpunkt.

Hytta ligger på Nøklåkjølen hytteområde i Rendalen kommune. Meget gode muligheter for den tur- og friluftinteresserte, både sommer og vinter. Nærmeste oppkjørte langrennsløype er kun ca. 79 meter fra eiendommen. Alpinanlegg ved Sølénstua (ca. 10 km) og på Renåfjellet (ca. 20 km).



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegninger	36
Tilstandsrapport	38
Egenerklæringsskjema	54
Nabolagsprofil	59
Budskjema	66

Om eiendommen

Om fritidsboligen

Arealer totalt

BRA - i: 50 m²

BRA - e: 10 m²

BRA totalt: 60 m²

TBA: 4 m²

Fritidsbolig

1. etasje

BRA-i: 50 m²

Beskrivelse: Entré/gang, stue/kjøkken, soverom, hygienerom og badstue.

BRA-e: 3 m²

Beskrivelse: Bod med utvendig adkomst.

TBA: 4 m²

Beskrivelse: Inngangsparti.

Anneks

1. etasje

BRA-e: 7 m²

Beskrivelse: Anneks.

Ikke målbare arealer

Deler av areal var ikke målbart. Toalettrom har ikke målbart bruksareal, grunnet himlingshøyde under 1900 mm.

Totalt gulvareal er målt til 55 m² (53 m² Bruksareal + 2 m² Ikke målbart areal).

Fritidsboligen har et areal over hygienerom og badstue. Arealet er ikke målbart. Arealet er målt til ca. 8 m².

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealmålingen er utført med laser.

Arealmåling er utført iht. NS 3940:2023.

Areal som opptas av vegg mellom BRA-i og BRA-e, er lagt til BRA-e. Areal av vegg er skjønnsmessig beregnet, mindre avvik kan forekomme.

Arealbegreper:

BRA-i (internt bruksareal) - Bruksareal av boenheten(e) innenfor omsluttende vegger.
BRA-e (eksternt bruksareal) - Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne/disse.

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

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

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

Arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport og hvor disse arealmålingene er basert på Norsk Standard 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da bygningen(e) ble målt. Beskrivelse av rom er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk. Se eventuelle anmerkninger under punktene «Standard» og/eller «Ferdigattest/brukstillatelse».

Tomtebeskrivelse

Tomten består i hovedsak av naturtomt med bær, lyng og trær. Etablert oppstillingsplass for biler.

Punktfestet tomt. Et punktfeste er en festeavtale hvor arealet som festeavtalen gjelder ikke er målt opp og med tomtegrenser, men angitt som et punkt i kartet på bortfester/ grunneiers eiendom. Bebyggelsen må plasseres slik at punktet kommer innenfor grunnmuren for hovedbygget.

Bortfester er Nøklåkjølen Hytteområde v/Borregaard Skoger AS. Det er etablert festekontrakt gjeldende fra og med 2007. Årlig festeavgift utgjør kr. 5 845,-.

Bortfester skal godkjenne ny fester. Det påløper et transportgebyr på kr. 3 800,- ved overdragelse av festet. Beløpet betales av kjøper.

Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksom på at ved utløp/forlengelse av festeforholdet etter tomtefestelovens § 33, kan bortfester kreve at den årlige festeavgiften blir regulert en gang (såkalt engangsløft) slik at den svarer til 2 prosent av tomteverdien, med fradrag for verdiøkning som festeren har tilført tomten.

Festetid

Festekontrakten gjelder til den sies opp av fester. Fester skal si opp kontrakten skriftlig med 2 års oppsigelsesfrist.

Regulering av festeavgift

Festeavgiften reguleres hvert 5. år og ble sist gang regulert den 15.07.2022. Neste regulering av festeavgiften vil skje i den 15.07.2027 i henhold til endringer i konsumprisindeksen.

Innløsningsvilkår festekontrakt

Tomtefesteloven kapittel IV omhandler innløsning av festetomt.

Beliggenhet

Usjenert beliggende fritidseiendom på Nøklåkjølen hytteområde i Rendalen kommune. Området består av spredt hyttebebyggelse i svakt hellende terreng med glissen furuskog. Eiendommen ligger ca. 646 moh. og har gode solforhold.

Meget gode muligheter for den tur- og friluftinteresserte, både sommer og vinter. Nærmeste oppkjørte langrennsløype er kun ca. 79 meter fra eiendommen. Alpinanlegg/skitrekk ved Sølenstua (ca. 10 km) og på Renåfjellet (ca. 20 km).

Området byr også på gode jakt- og fiskemuligheter! Kort vei til Mistra og Femundselva, som er to av Norges beste ørretelver. Nærhet til Femundsmarka Nasjonalpark og fiske i Femund.

Fra eiendommen er det ca. 24 km til Åkrestrømmen sentrum hvor det bla. er søndagsåpen Joker med post-i-butikk og PostNord. Åkrestrømmen er det tredje største tettstedet i Rendalen kommune. De siste årene har det vært stor vekst her, og det er mye liv og kulturelle innslag.

Hvert år blir Fiskefesten arrangert; en årlig fiskekonkurranse i Åkrestrømmen. Omtalt som "alle fiskeres drømmehelg" er dette noe du vil få med deg! Interessen for Fiskefesten er økende for hvert år og i 2019 var det over 300 deltakere.

Avstand til byer med bil:

Røros - 1t 35min

Elverum - 1t 42min

Hamar - 2t 3min

Oslo - 3t 8min

Bygningssakkyndig

Byggmester Sondre Lillebo AS

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Fritidsbolig - Byggeår: 2009.

Fritidsbolig oppført på ringmur av ringmurselementer. Yttervegger oppført i stavlaft, og bindingsverk med utvendig stående trekledning. Salt av trekonstruksjoner, tekket med torvtak.

Anneks - Oppført i 2017/ 2018.

Annekset er oppført på punkter av stein, bjelkelag av tre, mot ventilert krypekjeller. Yttervegger av stavlaft og bindingsverk i tre, utvendig kledd med stående trekledning. Hjemmelshaver opplyser at annekset er fullisolert. Bygget er ikke tilstandsvurdert iht. Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse. Det kan forekomme andre avvik utover hva som er beskrevet under.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 22.08.2025, utført av Sondre Lillebo.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader-TG)

For denne eiendommen er det gitt tilstandsgrad TG 2 (vesentlige avvik) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

* Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet: Det ble påvist riss i puss utenpå ringmuren. Det anbefales at dette utbedres, og at tilstanden overvåkes. Riss/ og sprekker kan være indikasjon på bevegelser i grunnen. Ringmur og gulvkonstruksjon mot sør, ved rom med biotoalett, er delvis ikke i kontakt med grunn. Ved mellomrom mellom ringmur og grunn, og mellom gulvkonstruksjon og grunn, er det fare for at setningsskader kan oppstå. Gulvkonstruksjon i rom med biotoalett er tildekket med annen overliggende gulvkonstruksjon, og inspeksjon av underliggende konstruksjon er ikke mulig uten at overliggende konstruksjon fjernes. Fritidsboligen har ikke noe kjent dreneringssystem i grunn. Overflatevann skal håndteres av terrengfall rundt fritidsboligen. Byggegrunn er ikke kjent, ifølge NGU (Norges Geologiske Undersøkelse) består byggegrunn av morenemateriale, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet. Bilde er tatt fra under ringmur, og viser mellomrom mellom ringmur/ gulvkonstruksjon og grunn. Påviste riss/ sprekker i ringmuren. Mellomrom mellom ringmur/ gulvkonstruksjon og grunn. Ved mellomrom mellom ringmur og grunn, er det fare for setningsskader.

* Yttervegger: Ytterveggene fremstår som stabile på befaringstidspunktet. Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da dette er en lukket konstruksjon. For inspeksjon av veggkonstruksjonen kreves det destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen. Ytterkledningen har sprekkdannelser og vedlikeholdsbehov. Gjelder spesielt på fasade mot sør. Det ble ikke påvist luftespalte i nedkant av utvendig kledning. Manglende lufting av ytterkledningen kan skade

ytterkledningen og konstruksjonen over tid, i form av sopp- og råteskader, og gi forkortet levetid på ytterkledningen. Inne på toalettrom ble det påvist utettheter i yttervegg/ overgang mellom stavlaft og bindingsverk. Utettheten resulterer i trekk, og kan over tid forårsake fuktskader i konstruksjonen. Det anbefales at tettheten utbedres. Det ble ikke påvist luftespalte i nedkant av utvendig kledning. Utettheter i yttervegg/ overgang mellom stavlaft og bindingsverk.

* Vinduer og ytterdører: Vinduer: Vinduer fungerte greit på befaringsdagen, og har normal slitasje, alder tatt i betraktning. Ytterdører: Inngangsdør fungerte greit på befaringsdagen, normal bruksslitasje. På befaringsdagen ble det påvist løs tetteliste rundt dørbildet. Tettelister bør utbedres for å unngå trekk. Stalldør har justeringsbehov, og det ble påvist utetthet/ åpning mellom dørbild og dørkarm. Utettheter gjør at trekk og fuktskader kan oppstå. Ytterdøren har bruksslitasje på overflater. Stalldøren er i konflikt med takrenne når den åpnes. Annet: Vinduer og ytterdører har ikke beslag i over- eller underkant. Manglende beslag kan resultere i at vann lettere kan trenge inn i konstruksjonen, og forårsake skader. På befaringsdagen ble det påvist utettheter i underkant av vinduer, som kan resultere i at fukt kan trenge inn i konstruksjonen. Det anbefales at beslag monteres. Vinduer mangler utvendige lufteventiler. Utettheter mellom dørbild og dørkarm. Det mangler beslag under og over vinduer.

* Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen): Taktekking og skorstein over tak: Tettesjiktet ligger skjult under torvtaket, og lar seg ikke kontrollere. Tilstanden på tettesjiktet blir vurdert etter alder og eventuelle påviste lekkasjer. Det ble ikke påvist utettheter eller lekkasjer på befaringstidspunktet. Fra stige ved takrenne, kan det se ut til at skorstein fra badstuovn, ikke har tilfredsstillende høyde over tak, etter dagens krav. Ikke tilfredsstillende høyde på skorstein over tak, øker faren for brann i forbindelse med bruk av tilkoblet ildsted. Hjemmelshaver opplyser at det ble utført feiing/ tilsyn av skorstein og ildsteder i 2020, ingen registrerte avvik. Takrenner og beslag på tak: Bortledning av vann fra takrenner via kjettinger. Takrenner av tre krever mer vedlikehold, sammenlignet med tradisjonelle takrenner i metall. Manglende vedlikehold vil redusere levetiden på takrennene. Det kunne ikke påvises noe takstige til skorsteiner. Takstige til skorstein er et krav for å sikre trygg adkomst for feier ved feiing og tilsyn av skorstein. Yttertaket mangler takstige til skorsteiner.

* Balkonger, verandaer og lignende: Terrasse mot sør fremstår som i normal stand. Bruksslitasje på overflater forekommer. Terrasse ved inngang har sprekker i fuger mellom skiferheller, samt påviste skiferheller med bom/ hulrom under seg. Bom/ hulrom under fliser er en indikasjon på at fliser har dårlig innfesting eller er løse. Det kan se ut til at terrasse ved inngang, og resten av det støpte gulvet i fritidsboligen, ligger på samme nivå. Om det ikke er utført tiltak ved overgang mellom terrasse og øvrig gulv i fritidsboligen, er det fare for at fukt kan trenge inn under yttervegg. Det er usikkert om det er utført tiltak for å unngå dette, og for å eventuelt avdekke avvik, må det utføres ytterligere undersøkelser. Terrasse ved inngang har sprekker i fuger mellom skiferheller, samt påviste skiferheller med bom/ hulrom under seg.

* Kjøkken: Selve innredningen fremstår som i god stand. Komfyr, og gassbluss er ikke kontrollert. Kjøkkenet har ikke innlagt vann. Avløp fra servant er ført ut til synkekum via

avløpsrør i plast. På befaringsdagen ble det påvist knirk i gulvet ved kjøkkeninnredningen. Kjøkkenet har ikke noe avtrekksmulighet. Standarden for tilstandsvurdering (NS 3600), krever avtrekk fra kjøkken for å oppnå TG1. Kjøkkenet har ikke noe avtrekksmulighet. Standarden for tilstandsvurdering (NS 3600), krever avtrekk fra kjøkken for å oppnå TG1.

* Ventilasjon: Ventilasjonsmuligheten vurderes som mangelfull, da det ikke er mekanisk avtrekk på kjøkken eller hygienerom. Det anbefales også at det etableres veggventiler i oppholdsrom, for å øke ventilasjons muligheten. Ikke tilfredsstillende ventilasjon bidrar til dårlig innelima, og kan være medvirkende til fuktskader. Ventilasjonsmuligheten vurderes som mangelfull, da det er ikke mekanisk avtrekk på kjøkken eller hygienerom.

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

For ytterligere/detaljerte beskrivelser av avvik (herunder også konsekvenser/behov for tiltak), øvrige tilstandsgrader og bygningsteknisk utførelse, også ved eventuelle andre bygninger, se tilstandsrapport som er et vedlegg i salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

9. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Hakkespett - skade på vindskier og toppstokk. Skiftet og smurt med tjære x 2 vår/sommer 2025.

Innhold

Fritidseiendommen er bebygd med en hytte fra 2009 og et anneks fra 2017/18.

Hytta inneholder:

1. etasje: Entré, stue, kjøkken, soverom, hygienerom og badstue.

Ved inngangspartiet er det adkomst til utvendig bod med dorom i bakkant.

Eiendommen er også bebygd med et isolert anneks på 7m². Annekset er ikke godkjent for varig opphold, men er i dag innredet med 2 sengeplasser.

Standard

Takstmann sin overordnet faglig vurdering av eiendommen:

Fritidsbolig med normal slitasje, alder og bruk tatt i betraktning. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for store bygningsmessige strakstiltak ut over normalt

vedlikehold. For øvrig vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

Innbo og løsøre

Spisebord, stoler og lenestoler følger med hytta.

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

Hvitevarer

Kjøkkenet er utstyrt med gasskomfyr og gasskjøleskap som medfølger i handelen.

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

Parkering

Parkering foregår etter avtale med bortfester.

Radonmåling

Ifølge det nasjonale aktsomhetskartet for radonstråling, er det ikke registrert noe strålingsnivå for eiendommen. Det anbefales at fritidsboligen måles for radonstråling, for å kontrollere at det ikke forekommer radonkonsentrasjoner over øvre grenseverdi på 200 Bq/m³. Eksponering av radonkonsentrasjoner over øvre grenseverdi over tid, kan forårsake helseskader.

Diverse

Feiing ble utført siste gang den 31.05.2019. Tilsyn ble sist gang utført den 06.06.2019, uten pålegg om utbedringer. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Oppvarming med ved og gass. Åpen peis i stue/kjøkken. Vedfyrte komfyr på kjøkken. Vedfyrte badstuovn på badstue. Med hytta følger også 1 stk gassovn samt et gassbluss for koking og steking. Aggregat kan kjøpes, men følger ikke med.

Info strømforbruk

Hytta har ikke innlagt strøm. Det er montert 12 V solcelleanlegg med solcellepanel mot syd. Tre stykk 195 Ah batterier.

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut bolig må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 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.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 500 000

Kommunale avgifter

For 2025 gjelder følgende satser for kommunale avgifter (inkl. mva.):

* Renovasjon: Kr. 1 751,-

Feie- og tilsynsgebyr faktureres fra Midt-Hedmark Brann- og redningsvesen (sist fakturert i 2019, årlig faktura begynner fra 2027). Det gjøres oppmerksom på at avgiftene normalt justeres/reguleres årlig.

Info eiendomsskatt

Rendalen kommune krever ikke inn eiendomsskatt i 2025.

Årlig festeavgift

Kr 5 845,-

Formuesverdi

Kr 371 250,- per 31.12.2023

Andre utgifter

Årlig serviceavgift utgjør kr. 1 900,-. Se punktet "Vei, vann og avløp" for mer informasjon.

Velforening

For Nøkkelåkjølen Hytteområde gjelder "Vedtekter for regulert hyttefelt i Nøkkelåkjølen". Disse vedtekter er å anse som en del av festekontrakten. Dette gjelder også mulige fremtidige endringer i vedtektene.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 19, bruksnummer 19, festenummer 140 i Rendalen kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende tinglyste heftelser (dokument) vil følge med eiendommen:

* Festekontrakt, tinglyst den 26.02.2007, dagboknummer 1031. Gjelder feste. Festetid: 0 år. Årlig festeavgift: NOK 4000. Bestemmelse om bebyggelse. Bestemmelser om regulering av leien. Kan ikke overdras uten samtykke av hjemmelshaver/utleier. Kan ikke framleies uten samtykke av hjemmelshaver/utleier. Med flere bestemmelser. Pant for forfalt festeavgift.

Dokumentet kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble utstedt ferdigattest for nybygg hytte i 2009.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen av hytta. Dagens planløsning/innredning samsvarer ikke med innholdet i tegningene. I byggetegninger har hytta 3 rom for opphold. Rommene er definert som "opphold" i tegningene, og er derfor godkjent for varig opphold (boligens hoveddel).

Det er ikke mottatt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for annekset, men selger opplyser om at denne er godkjent av bortfester og kommunen.

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

ikke er lovlig tatt bruk.

Rommene i annekset er ikke godkjent for varig opphold. Det er ikke mottatt byggetegninger av annekset. Man har derfor ikke kunnet kontrollere hvor vidt dagens bygning er godkjent eller i samsvar med godkjente tegninger/tiltak.

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

Vei, vann og avløp

Hytta har adkomst fra privat veg. For å komme til sin hytte, gis festeren rett til å benytte eksisterende veger som bortfester eier eller har bruksrett til, mot å betale den til enhver tid gjeldende, årlige vegavgift som dekker brøyting og vedlikeholdskostnader.

Det er ikke innlagt vann eller avløp. Tilgang til vannposter for hytteområdet. Hygienerom med dusjkabinett og pumpesystem for forbruksvann i dusj. Selger opplyser at avløp er ført til synkekum. Avløp fra kjøkken er ført ut til synkekum via avløpsrør i plast. Separat dør med biotoalett.

Årlig serviceavgift utgjør kr. 1 900,-. Serviceavgift er for brøyting av hovedveier og tilgang på vannposter. Serviceavgiften dekker også tilgang til skiløyper (kjørt opp med snøscooter og sporlegger).

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for "Nøkkelåkjølen hytteområde". Reguleringsformål for eiendommen er fritidsbebyggelse.

Adgang til utleie

På generelt grunnlag er det tillatt å leie ut egen fritidsbolig, så lenge formålet med utleien er i samsvar med godkjent bruk av gjeldende leieobjekt og/eller areal. I det tilfelle fritidsboligen ligger på festet grunn, kan det også foreligge begrensninger i festekontrakt. Iht. festekontrakten er fremleie og utleie utover kortere ferieperioder ikke tillatt. Eiendommen står i matrikkelen registrert med én bruksenhet.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke kjent med at det hviler odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

37 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

3 800 (Transportgebyr bortfester)

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

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

42 650 (Omkostninger totalt)

58 550 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

61 350 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 542 650 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 558 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 561 350 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr 14 000 000,-. Det er boligdelen av eiendommen som dekkes av forsikringen.

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt en provisjon på 3,2% av salgssummen, minimum kr 49.000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), oppgjørshonorar (kr 6.250,-), markedspakke (kr 16.500,-), søk eiendomsregister og elektronisk signering (kr 2.190,-) samt innhenting av opplysninger (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.

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Elverum AS, organisasjonsnummer 913682122
Storgata 15, 2408 Elverum

Salgsoppgavedato

29.08.2025



En usjenert fritidseiendom som ligger ca. 646 moh. med gode solforhold.



Eiendommen er bebygd med en koselig stavlaftet hytte fra 2009, samt et anneks fra 2017/18.



Tomten består i hovedsak av naturtomt med bær, lyng og trær. Etablert oppstillingsplass for biler.



Flott hytte fra 2009 med yttervegger av stavlaft utvendig kledd med stående trekledning og tak tekket med torv.



Hytta har et stort oppholdsrom som er perfekt for både avkobling og hygge.



Nydelig lysinnslipp med vinduer mot tre ulike himmelretninger. Lysinnslipet sammen med mønet himling gir en god romfølelse.



Solid struktur og flotte, tradisjonelle materialer som grove stokker, laftet tømmer og heltre gulv fra Os Trekultur.



Kjøkkenet er laget for å inspirere til matlaging. Det er solid heltre innredning som er spesialsnekret. Benkeplaten er av stein og har nedfelt kum og gasstopp.



I tilknytning til kjøkkenet er det en sjarmerende vedfyrt komfyr som har en smart stekeovn. Det medfølger også gasskjøleskap og 1 stk gassovn samt gassbluss.



Med hytta følger også et fint spisebord med spisestoler og 2 lenestoler foran peisen.



Fra peisen avgis det en lun og jevn varme som varer lenge. En perfekt plass for hyttekos!



Dagsengen er laget av snekker etter eierens tegninger. Sengen er bygget høy som gir en fin utsikt over rommet, samt plass til oppbevaring under.



En todelt dør gjør luftingen enkel. Stalldøren er fra Røros Vinduer og dører.



Lite koselig soverom med plass til dobbeltseng.



Sengen er bygget opp som gir praktisk oppbevaringsplass under.



Hytta har et eget hygienerom med servantinnredning, speil og dusjkabinett. Pumpesystem for forbruksvann i dusj.



Badstuen ble ferdigstilt i 2016 og har kun blitt brukt til tørking av klær. Rommet har plassbygget innredning i tre og vedfyrte badstueovn.



Hems over hygienerom og badstue. Hemsen har ikke målbart areal, men et gulvareal på ca. 8m².



Sjarmerende detaljer.



Ved inngangspartiet er det adgang til utvendig bod med lagringsmuligheter.



Fra boden er det videre adkomst til dorum med biotoalett.



Annekset er isolert og er i dag innredet med 2 sengeplasser, men er ikke godkjent for varig opphold.



Mellom annekset og hytta er det lagd en gangsti med heller.



Eiendommen er også bebygd med et isolert anneks på 7m². Annekset ble oppført i 2017/18 og har yttervegger av stavlaft utvendig kledd med stående trekledning samt tak tekket med torv.

Ikke bare for jaktlaget

Hytta ble bygget som et samlingssted for Ola og jaktkameratene hans. Men resten av familien hans likte den så godt, at det er blitt rift om å bruke den.

TEKST KATHRINE SØRGÅRD FOTO PER ERIK JÆGER



Kontrast. Mot villmarka kan staldøren åpnes helt eller halvt. Den røde fargen er en frisk kontrast til de etter hvert suberente veggene.

78 hytte 2/10



Intimt. Det åpne rommet er utformet slik at hytta blir et sosialt og samlende sted.

hytte 2/16 79



Tilpasset. Innredningen er spesialskreddert til et nesten propangjelken med to bluss og med plass til et propangjelkeskap.



Med stokeovn. Vedkomfyren fra Nordica har en smart stokeovn som blir flittig brukt.

Hytta på Nøklåkjølen ved Grøndalen er kompakt og intim, laget for et sosialt hytteliv. Inspirasjon er hentet fra de plass-effektive løsningene som gjerne finnes i båter.

For å komme hit, kjører Torstein Deln gjennom furuskogen i Rendalen. At det ble nettopp her, har med gode barndomsminner å gjøre. Landskapet rundt det ruvende Sølennmassivet gjorde et uutslettelig inntrykk på ham som barn. Tilbake hit måtte han bare til skogen og området kan kalles for Monsenland. For litt lenger nordaust ligger Fernundmarka, som villmarkslegenden Lars Monsen har skrevet bøker og laget tv-programmer om.

ET STED Å JAKTE FRA

I barndommen besøkte Torstein sin mormors andre ektemann på hytta i Hornsdalen tett på Selen. – Ola var jeger, og jaktet reinsdyr og fugl. Slikt gjorde inntrykk på en femåring, forteller Torstein, som i dag selv er en lidenskapelig småviltjeger.

I godt voksen alder ønsket han å trække opp gamle stier. – Jeg jaktet og tok turer i dette landskapet i noen år. Etter å ha leid en hytte, tenkte jeg at det hadde vært så fint med et eget sted så vi kunne komme og reise uten å planlegge så mye.

Dermed ble han hyttebygger. Den er først og fremst en jakt- og guttehytte, forteller han. Den skulle derfor være av det enkle laget. Liten og intim, med s

– Etter å ha leid en hytte, tenkte jeg at det hadde vært så fint med et eget sted så vi kunne komme og reise uten å planlegge så mye.



Selvsikret. Kjøkkeninnredningen er så innrettet at den kan brukes som et eget kjøkken. Den gamle kjøkkenstolen er fra Steinheim, vasken fra Hønefoss og kjøleskapet er kjøpt brukt.



TIPS
Dagsengen er bygget høy, så de får en fin utsikt over rommet. Bonusen er at det plass til oppbevaring under.

Seng med peis. Grunn er selvsagt av eierne, men av Bjørnar Stenmark AS. Dagsengen er laget etter eierens tegninger av Kåre Olav Elgaaen. Her gjør det godt å sovne i skinnstol fra peisbålet.



Jegernes hule. Etter at måltidet er fortært, er det fint å samles foran peisbålet.

– Helst skal det være grove stokker og laftet tømmer, gjerne satt sammen på en utradisjonell måte.

enkel komfort uten innlagt vann og strøm. Planleggingen tok sin tid. Utfordringen ble å få plass til seks sengeplasser, bad, badstue, kjøkken og stue og samtidig skape en god romfølelse. Etter å ha jobbet med planløsningen lenge, falt bitene på plass.

– Et godt rom inneholder solid struktur, lyse og tradisjonelle materialer og farger. Helst skal det være grove stokker og laftet tømmer, gjerne satt sammen på en utradisjonell måte forteller Torstein.

At himlingene med kraftige tømmeråser slår over vinduene, gjør at lyset lettere finner veien inn. Fra peisen avgis det en lun og jevn varme som varer lenge. – Stuesengen er et magisk sted! Her er det herlig å sovne foran peisbålet, eller bare velte seg inn for en lur etter en lang dag ute, før eller etter en god middag.

JAKTHISTORIER

Når jegerne først er samlet på hytta, er det gode måltidet i fokus. Kjøkkenet er laget for å inspirere til matlagning, noe eieren mener gjør at måltidene blir

hytte 2/16 83



Tradisjonelt. Fargene er tradisjonelle med lyseverk i blått. Staldøren er fra Røros Vinduer og Dører. Rundt hjørnet er det en buealkove.

TIPS
En todelte dør gjør luftingen enkel.



Tilbaketrøkket. Sovesekken er åpen mot trøskel av hytta, åpent og privat med utsikt innover skogen. Pliedet med annerledes er fra Helle.

Materialer

HYTTETYPE: Laftet tømmerhytte. Tegnet av eierne og levert av Tømmerbygg & Co AS på Vinstra
UTVENDIG KLEDDING: Bindingsverk med utvendig stående kledningsbord behandlet med Mørke Tjenn
INNVEGDIG KLEDDING: Malt panel
TAK UTE: Saltakskonstruksjon tekket med torg fra Engerdal Torgtak
TAK INN: Isolerende skråhvelvinger, åpne tømmeråser. Spesiallaget malt panel
GULV: Heltre fra Os Trekkultur
PEIS: Grue inspirert av tradisjoner fra Østerdalen
KJØKKEN: Stokker til innredningen er laget på Risbakken Sag i Engerdal.

BYGGÅR: 2007

STORRELSE: Ca. 40 m²

EIERE: Torstein Dehn og Wenche Bull Dehn
ROMINDELING: Stue/kjøkken, bad, badstue, sove/rom, entre og soverom/soveromsgang. Fire sengeplasser. Hems med mulighet for to ekstra sengeplasser.

FASILITETER: Solcellestrøm. Vann fra vannpost like ved. Vannrør er trukket inn i hytta med mulighet for vanntank, Biotoilet, snuredass. Dusjkabinett forberedt for 12 V-pumpe. Badstue med vedovn.



I fjellskogen. Landskapet rundt hytta innbyr til både jakt og fiske. Her finnes også flust av sopp og bær.

stadig mer velsmakende og varer lenger. Til måltidene er jegernes historier fortellinger en viktig ingrediens. Noe som ikke ble forutsatt, var at Torsteins livelsdager og sønner ble like begeistrert for livet på hytta som kameratene. Dermed er det blitt svært godt belegg.

I tillegg til at landskapet byr på gode jakt- og fiskemuligheter, er det et fint område for sopplukking. På vinterstid er det fine langrennsløyper i umiddelbar nærhet med ulike vanskelighetsgrader. – Et godt liv på hytta inneholder mange timer ute i marka, peis, god mat og ro. Her nyter vi våre interesser for friluftsliv og jakt, det er et annerledes liv uten hverdagslige jag og mas.

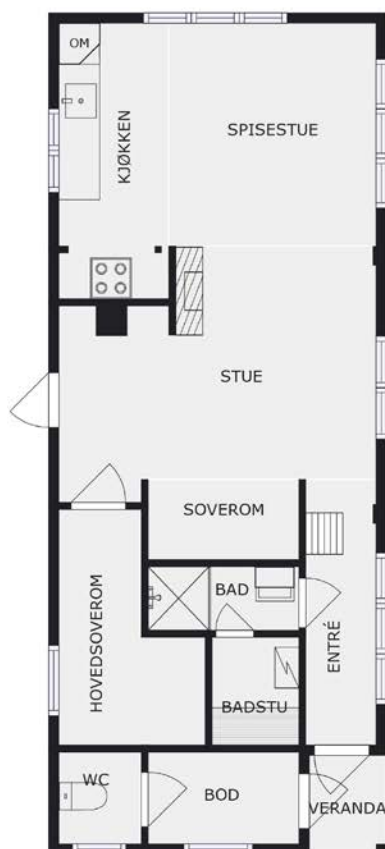


Hytta ligger på Nøkkelåkjølen hytteområde i Rendalen kommune. Meget gode muligheter for den tur- og friluftinteresserte, både sommer og vinter. Området byr også på gode jakt- og fiskemuligheter!



Nærmeste oppkjørte langrennsløype er kun ca. 79 meter fra eiendommen. Alpinanlegg ved Sølenstua (ca. 10 km) og på Renåfjellet (ca. 20 km).

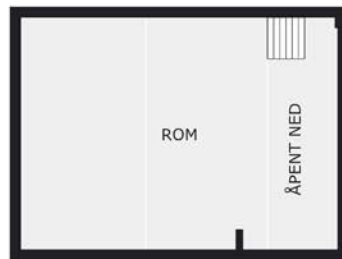
1. etasje



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Hems

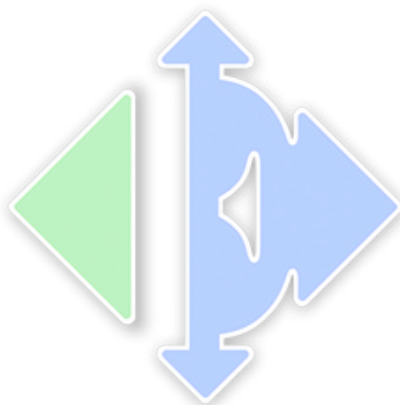


Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Vedlegg

Tilstandsrapport for fritidsbolig
Nøklåkjølen 266
2485 Rendalen



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
2	TG 1	Ingen vesentlige avvik
7	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Sondre Lillebo

Dato: 22/08/2025

Knettmovengen 8
 Nybergsund 2422
 92826392
 sondre@bmsl.no



Byggmester
 Sondre Lillebo AS



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte taksmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som taksmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om taksmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på taksmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på taksmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:19, Bnr: 19
Hjemmelshaver:	Dag Heine Kleven
Seksjonsnr:	-
Festenr:	140
Andelsnr:	-
Tomt:	900 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei.
Adkomst:	PRIVAT
Vann:	PRIVAT
Avløp:	PRIVAT
Regulering:	Området er regulert for fritidsbebyggelse.
Offentl. avg. pr. år:	Ikke opplyst om.
Forsikringsforhold:	Opplyst fullverdiforsikret.
Ligningsverdi:	371 250,-
Byggeår:	2009

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	15.08.2025
Forutsetninger:	Fritidsboligen ble kontrollert i dagslys. Møbler og inventar ble ikke flyttet på under befaringen.
Oppdragsgiver:	Dag Heine Kleven
Tilstede under befaringen:	
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3.

OM TOMTEN:

Fritidseiendom med usjenert beliggenhet.

Tomten består i hovedsak av naturtomt. Etablert oppstillingsplass for biler.

Radon:

Ifølge det nasjonale aktsomhetskartet for radonstråling, er det ikke registrert noe strålingsnivå for eiendommen. Det anbefales at fritidsboligen måles for radonstråling, for å kontrollere at det ikke forekommer radonkonsentrasjoner over øvre grenseverdi på 200 Bq/m³. Eksponering av radonkonsentrasjoner over øvre grenseverdi over tid, kan forårsake helseskader.

Tomten er festetomt.

Hjemmelshaver til feste er: Dag Heine Kleven.

Det er ikke fremlagt noe festekontrakt.

Hjemmelshaver opplyser at årlig festeavgift er ca. 4 500,-.

OM BYGGEMETODEN:

Fritidsbolig oppført på ringmur av ringmurselementer.

Yttervegger oppført i stavlaft, og bindingsverk med utvendig stående trekledning.

Salt av trekonstruksjoner, tekket med torvtak.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Fritidsbolig med normal slitasje, alder og bruk tatt i betraktning.

Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for store bygningsmessige strakstiltak ut over normalt vedlikehold. For øvrig vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:

Oppvarming:

Åpen peis i stue/ kjøkken.

Vedfyrte komfyr på kjøkken.

Vedfyrte badstuovn på badstue.

Det er ikke opplyst om at varmekildene ikke fungerer som de skal. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Sintef byggforsk:

I rapporten blir det henvist til Sintef byggforsk sine anbefalinger. Sintef byggforsk er et internasjonalt ledende forskningsinstitutt for bærekraftig utvikling av bygg og infrastruktur, og gir dokumenterte løsninger og anbefalinger for prosjektering, utførelse og forvaltning av bygninger.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen.

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ:

• vanlig slitasje og normal vedlikeholds tilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsgbygg 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 • piper og ildsteder • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

Det er kjøpers ansvar og vurdere, og eventuelt innhente opplysninger/ tilstandsvurdering for disse bygningsdelene/ forholdene.

DOKUMENTKONTROLL:

Det er fremlagt fra hjemmelshaver:

- Tidligere tilstandsrapport, datert den 21.10.2014.

- Pristilbud på utbedring av vindskier, datert den 05.12.2024.

- Faktura fra entreprenør vedrørende utbedring av vindskier, datert den 31.05.2025.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**Gulv:**

Overflater av tregulv, løse trelemmer og støpt gulv.

- Merknader:

Overflatene har normal bruksslitasje, riper og hakk forekommer.

I entré/ gang ble det påvist knirk i gulv.

Stue/ kjøkken har merkbare skjevheter/ retningsavvik på gulv.

Det mangler gulvlist i enkelte rom.

Gulv i bod med utvendig adkomst er grovstøpt, og er ujevnt.

Vegger:

Overflater av trepanel.

- Merknader:

Overflatene har normal bruksslitasje, riper og hakk forekommer.

I stue/ kjøkken og på soverom, ble det påvist fuktskjolder på toppstokk i yttervegg. Ved fuktmåling kunne det ikke påvises noe skadelig fukt. Tilstanden bør overvåkes.

Det mangler lister rundt dør inne i bod med utvendig adkomst.

Himling:

Trepanel i alle himlinger.

- Merknader:

Overflatene har normal bruksslitasje, riper og hakk forekommer.

Det mangler taklister i enkelte rom.

Innerdører:

Innerdører med fyllingsdører i tre.

- Merknader:

Innerdør til soverom har justeringsbehov.

Innerdørene har bruksslitasje i form av riper og hakk i overflaten.

MERKNADER OM ANDRE ROM:**Badstue:**

Plassbygget innredning i tre.

- Vedfyrt badstueovn.

- Lufteventiler i vegg mot bod med utvendig adkomst.

Merknader:

Innredningen fremstår som i normalt god stand.

Hjemmelshaver opplyser at badstuen kun er blitt brukt til tørking av klær.

Hygienerom:

Veggmontert innredning med skapdør og heldekkende servant.

- Dusjkabinett.

- Pumpesystem for forbruksvann i dusj.

- Speil på vegg.

Merknader:

Innredningen fremstår som i normalt god stand.

Hygienerom må ikke forveksles med et fullverdig våtrom. Ett fullverdig våtrom har sluk i gulv, og tettesjikt på gulv og vegger.

Hygienerommet har ikke noe tettesjikt, og belastning av fritt vann på overflater vil forårsake skader.

Rommet har ikke innlagt vann. Hjemmelshaver opplyser at avløp er ført til synkekum.

Toalettrom:

Fritidsboligen har et toalettrom innenfor bod med utvendig adkomst.

Toalettrommet har biotoalett.

Merknader:

Rommet ventileres via ventil i vindu og via veggventil.

Selve biotoalettet er ikke kontrollert.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å avdekke eventuelle avvik og mangler ved fritidsboligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle eiendommen.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser at:

Ca. 2016- Ferdigstillelse av badstue.

2025- Utbedring av skader på vindskier etter skader påført fra hakkespett.

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1. etasje	50 m²	3 m²		4 m²	50 m²	3 m²
SUM BYGNING	50 m²	3 m²		4 m²	50 m²	3 m²
SUM BRA	53 m²					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Anneks		7 m²				7 m²
SUM BYGNING		7 m²				7 m²
SUM BRA	7 m²					

BRA-i:

Entré/ gang, hygienerom, badstue, soverom og stue/ kjøkken.

BRA-e:

Bod med utvendig adkomst.

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser.

Arealmåling er utført iht. NS 3940:2023.

Areal som opptas av vegg mellom BRA-i og BRA-e, er lagt til BRA-e. Areal av vegg er skjønsmessig beregnet, mindre avvik kan forekomme.

Deler av areal var ikke målbart. Toalettrom har ikke målbart bruksareal, grunnet himlingshøyde under 1900 mm.

Totalt gulvareal er målt til 55 m² (53 m² Bruksareal + 2 m² Ikke målbart areal).

Fritidsboligen har et areal over hygienerom og badstue. Arealet er ikke målbart. Arealet er målt til ca. 8 m².

Tomteareal er hentet fra kartverket.

GARASJE / UTHUS:

Bygget er ikke tilstandsvurdert iht. Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse. Det kan forekomme andre avvik utover hva som er beskrevet under.

Eiendommen har et anneks, oppført i 2017/ 2018.

Annekset er oppført på punkter av stein, bjelkelag av tre, mot ventilert krypekjeller.

Yttervegger av stavlaft og bindingsverk i tre, utvendig kledd med stående trekledning.

- Merknader:

Hjemmelshaver opplyser at annekset er fullisolert.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Sondre Lillebo

Bygg-/ tømrmester og takstmann

22/08/2025



Sondre Lillebo

1. Grunn og fundamenter**TG 2** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Grunnmur av ringmurselementer.

Selve oppbygningen av gulvkonstruksjon er ukjent. I følge tidligere tilstandsrapport, opplyses det om at det er støpt plate mot grunn.

For å fastslå med sikkerhet hva slags oppbygning konstruksjonen har, må det utføres ytterligere undersøkelser.

Merknader: Det ble påvist riss i puss utenpå ringmuren. Det anbefales at dette utbedres, og at tilstanden overvåkes. Riss/ og sprekker kan være indikasjon på bevegelser i grunnen.

Ringmur og gulvkonstruksjon mot sør, ved rom med biotoalett, er delvis ikke i kontakt med grunn. Ved mellomrom mellom ringmur og grunn, og mellom gulvkonstruksjon og grunn, er det fare for at setningsskader kan oppstå. Gulvkonstruksjon i rom med biotoalett er tildekket med annen overliggende gulvkonstruksjon, og inspeksjon av underliggende konstruksjon er ikke mulig uten at overliggende konstruksjon fjernes.

Fritidsboligen har ikke noe kjent dreneringssystem i grunn.

Overflatevann skal håndteres av terrengfall rundt fritidsboligen.

Byggegrunn er ikke kjent, ifølge NGU (Norges Geologiske Undersøkelse) består byggegrunn av morenemateriale, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet.

Bilde er tatt fra under ringmur, og viser mellomrom mellom ringmur/ gulvkonstruksjon og grunn.

**Ingen** 1.2 Krypekjeller

Det er ikke kjent for bygningssakkyndig at det er krypekjeller i forbindelse med bygningen.

Merknader:**TG 1** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Terrengfall ble visuelt undersøkt, og det kan se ut til at terrenget har fall fra grunnmuren.

Merknader: Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på konstruksjonen. Sintef byggforsk anbefaler minimum fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen (ca. 2 cm fall per meter). Ikke tilfredsstillende terrengfall fra konstruksjonen, øker belastningen på grunnmuren, og kan forårsake skader.

2. Yttervegger**TG 2** 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner.
 Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.
 Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.
 Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.
 Det er ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Yttervegger av stavlaft, og bindingsverk i tre, utvendig kledd med stående trekledning.

Anbefalt intervall for maling av fasader er ca. 10 år.
 Forventet levetid på ytterkledning av tre er ca. 50 år.

Merknader: Ytterveggene fremstår som stabile på befaringstidspunktet.

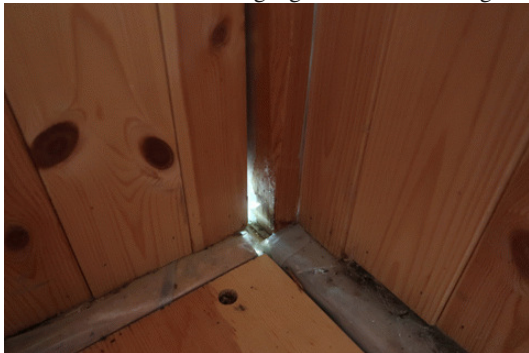
Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da dette er en lukket konstruksjon. For inspeksjon av veggkonstruksjonen kreves det destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Ytterkledningen har sprekkdannelser og vedlikeholdsbehov. Gjelder spesielt på fasade mot sør.

Det ble ikke påvist luftespalte i nedkant av utvendig kledning. Manglende lufting av ytterkledningen kan skade ytterkledningen og konstruksjonen over tid, i form av sopp- og råteskader, og gi forkortet levetid på ytterkledningen.

Inne på toalettrom ble det påvist utettheter i yttervegg/ overgang mellom stavlaft og bindingsverk. Utettheten resulterer i trekk, og kan over tid forårsake fuktskader i konstruksjonen. Det anbefales at tettheten utbedres.

Bilde viser utetthet i overgang mellom stavlaft og bindingsverk på toalettrom.



3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.
 Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer:

Fritidsboligen har vinduer med koblede glass. Ukjent produksjonsår.

Ytterdører:

Inngangsdør i tett utførelse. Ukjent produksjonsår.

Stalldør i tett utførelse fra stue/ kjøkken. Ukjent produksjonsår.

Alle åpningsbare vinduer og dører ble funksjonstestet på befaringsdagen.
 Forventet levetid for vinduer og ytterdører i tre er ca. 40 år.

Merknader:**Vinduer:**

Vinduer fungerte greit på befaringsdagen, og har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Ytterdører:

Inngangsdør fungerte greit på befaringsdagen, normal bruksslitasje. På befaringsdagen ble det påvist løs tettelist rundt dørbladet. Tettelister bør utbedres for å unngå trekk.

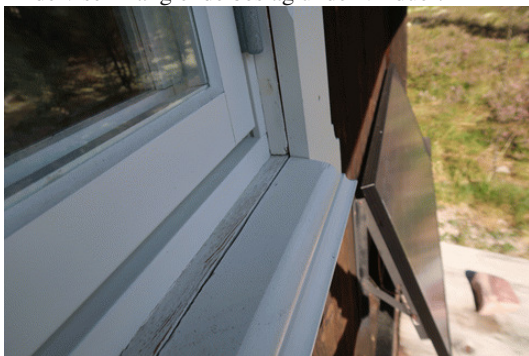
Stalldør har justeringsbehov, og det ble påvist utetthet/ åpning mellom dørblad og dørkarm. Utettheter gjør at trekk og fuktskader kan oppstå. Ytterdøren har bruksslitasje på overflater. Stalldøren er i konflikt med takrenne når den åpnes.

Annet:

Vinduer og ytterdører har ikke beslag i over- eller underkant. Manglende beslag kan resultere i at vann lettere kan trenge inn i konstruksjonen, og forårsake skader. På befaringsdagen ble det påvist utettheter i underkant av vinduer, som kan resultere i at fukt kan trenge inn i konstruksjonen. Det anbefales at beslag monteres.

Vinduer mangler utvendige lufteventiler.

Bilde viser manglende beslag under vinduer.

**4. Tak****TG 1** 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilering/lufting.

Saltak av trekonstruksjoner. Visuelt undersøkt fra bakkeplan, og inne i fritidsboligen.

Gjennomføringer i tak er visuelt undersøkt fra inne i fritidsboligen.

Merknader: Konstruksjonen fremstår som stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger eller synlige svekkelser ved konstruksjonen.

TG 2 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 2009

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og ytterteking.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taktekking og skorstein over tak:

Taktekking av torvtak og høyde på skorstein er besikket fra stige ved takrenne.

Takrenner og beslag på tak:

Fritidsboligen har takrenner i tre.

Forventet tid for utskifting av tettesjikt under torvtak er ca. 40 år.

Merknader:

Taktekking og skorstein over tak:

Tettesjiktet ligger skjult under torvtaket, og lar seg ikke kontrollere. Tilstanden på tettesjiktet blir vurdert etter alder og eventuelle påviste lekkasjer.

Det ble ikke påvist utettheter eller lekkasjer på befaringstidspunktet.

Fra stige ved takrenne, kan det se ut til at skorstein fra badstuovn, ikke har tilfredsstillende høyde over tak, etter dagens krav. Ikke tilfredsstillende høyde på skorstein over tak, øker faren for brann i forbindelse med bruk av tilkoblet ildsted. Hjemmelshaver opplyser at det ble utført feiing/ tilsyn av skorstein og ildsteder i 2020, ingen registrerte avvik.

Takrenner og beslag på tak:

Bortledning av vann fra takrenner via kjettinger. Takrenner av tre krever mer vedlikehold, sammenlignet med tradisjonelle takrenner i metall. Manglende vedlikehold vil redusere levetiden på takrennene.

Det kunne ikke påvises noe takstige til skorsteiner. Takstige til skorstein er et krav for å sikre trygg adkomst for feier ved feiing og tilsyn av skorstein.

5. Loft

Ingen 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Fritidsboligen har ikke loftskonstruksjon.

Merknader:**6. Balkonger, verandaer og lignende**

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Fritidsboligen har overbygget terrasse ved inngang på ca. 2 m², og terrasse mot sør på ca. 2 m².

Terrasse ved inngangsparti er oppført som støpt plate mot grunn, belagt med skiferheller. Terrasse mot sør er oppført i treverk.

Merknader: Terrasse mot sør fremstår som i normal stand. Bruksslitasje på overflater forekommer.

Terrasse ved inngang har sprekker i fuger mellom skiferheller, samt påviste skiferheller med bom/ hulrom under seg. Bom/ hulrom under fliser er en indikasjon på at fliser har dårlig innfesting eller er løse.

Det kan se ut til at terrasse ved inngang, og resten av det støpte gulvet i fritidsboligen, ligger på samme nivå. Om det ikke er utført tiltak ved overgang mellom terrasse og øvrig gulv i fritidsboligen, er det fare for at fukt kan trenge inn under yttervegg. Det er usikkert om det er utført tiltak for å unngå dette, og for å eventuelt avdekke avvik, må det utføres ytterligere undersøkelser.

Bilde viser terrasse ved inngangsparti, og sprekker mellom skiferheller.

**7. Våtrom****7.1 Bad**

Ingen 7.1.1 Overflate vegger og himling

Fritidsboligen har ikke noe våtrom. Hygienerom er beskrevet lengre fremme i rapporten.

Merknader:

Ingen 7.1.2 Overflate gulv

Fritidsboligen har ikke noe våtrom. Hygienerom er beskrevet lengre fremme i rapporten.

Merknader:

Ingen 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Fritidsboligen har ikke noe våtrom. Hygienerom er beskrevet lengre fremme i rapporten.

Merknader:**8. Kjøkken****8.1 Kjøkken**

TG 2 8.1 Kjøkken

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Plassbygget kjøkkeninnredning i tre, og benkeplate i stein.

Oppvaskkum i porselen og avløpsrør i plast.

Kjøkkenet har vedfyrte komfyr, gassbluss på kjøkkenbenk, og gassdrevet kjøleskap.

Merknader: Selve innredningen fremstår som i god stand.

Komfyr, og gassbluss er ikke kontrollert.

Kjøkkenet har ikke innlagt vann. Avløp fra servant er ført ut til synkeum via avløpsrør i plast.

På befaringsdagen ble det påvist knirk i gulvet ved kjøkkeninnredningen.

Kjøkkenet har ikke noe avtrekksmulighet. Standarden for tilstandsvurdering (NS 3600), krever avtrekk fra kjøkken for å oppnå TG1.

9. Rom under terreng**9.1 Kjeller**

Ingen 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Fritidsboligen har ikke kjeller.

Merknader:

Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

Fritidsboligen har ikke kjeller.

Merknader:

Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Fritidsboligen har ikke kjeller.

Merknader:**10. VVS**

Ingen 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Fritidsboligen har ikke innlagt vann, og har dermed heller ikke noe etablert avløpsanlegg.

Hjemmelshaver opplyser at fritidsboligen har en synkeum for avløpsvann fra hygienerom og kjøkkenvask.

Fritidsboligen har biotolalett.

Det er ca. 80 meter til nærmeste vannpost.

Merknader: Hjemmelshaver opplyser at avløpet fra hygienerom og kjøkken har fungert fint i deres eie. Det er ikke opplyst om at biotoalett ikke fungerer som det skal. Biotoalett er ikke kontrollert av bygningssakkyndig.

På befaringsdagen var det enkelte vannrør fra bod med utvendig adkomst, og inn til stue/ kjøkken. Hjemmelshaver opplyser at dette er noe som forrige eier har lagt opp, og ikke blitt ferdigstilt.

Ingen 10.2 Varmtvannsbereder

Fritidsboligen har ikke noe varmtvannsbereder.

Merknader:

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Fritidsboligen har ikke vannbåren varme.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Fritidsboligen har ikke noe varmesentraler.

Merknader:

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Fritidsboligen ventileres via ventiler i vinduer og veggventil på toalettrom.

Merknader: Ventilasjonsmuligheten vurderes som mangelfull, da det ikke er mekanisk avtrekk på kjøkken eller hygienerom.

Det anbefales også at det etableres veggventiler i oppholdsrom, for å øke ventilasjons muligheten.

Ikke tilfredsstillende ventilasjon bidrar til dårlig innneklima, og kan være medvirkende til fuktskader.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

12 V solcelleanlegg med solcellepanel plassert mot sør.

Tre stykk 195 Ah batterier.

Anlegget består både av skjult- og åpent anlegg.

Merknader: Det er ikke opplyst om det er et elektroforetak som har installert fritidsboligen, eller om det er utført av ufaglært. Feil installering av elektriske installasjoner, kan forårsake brann, og skader på personer.

Undertegnede bygningssakkyndig har ikke fagkompetanse/ spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at autorisert elektroinstallatør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent el-kontroll).

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Egenerklæringsskjema fra oppdragsgiver er mottatt og gjennomgått den 11.08.2025.

Egenerklæringsskjema er utsendt av bygningssakkyndig, og er ikke vedlagt rapporten. Informasjon fra egenerklæringsskjema er benyttet ved utarbeidelse av tilstandsrapporten.

Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Opplysninger om utvendige vann- og avløpsanlegg, forsikringsforhold, ligningsverdi, byggeår, endringer og adkomstvei er opplyst av hjemmelshaver.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Påviste riss/ sprekker i ringmuren. Mellomrom mellom ringmur/ gulvkonstruksjon og grunn. Ved mellomrom mellom ringmur og grunn, er det fare for setningsskader.
2.1	Yttervegger
	Det ble ikke påvist luftespalte i nedkant av utvendig kledning. Utettheter i yttervegg/ overgang mellom stavlaft og bindingsverk.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Utettheter mellom dørblad og dørkarm. Det mangler beslag under og over vinduer.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Yttertaket mangler takstige til skorsteiner.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Terrasse ved inngang har sprekker i fuger mellom skiferheller, samt påviste skiferheller med bom/ hulrom under seg.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	Kjøkkenet har ikke noe avtrekksmulighet. Standarden for tilstandsvurdering (NS 3600), krever avtrekk fra kjøkken for å oppnå TG1.
10.5	Ventilasjon
	Ventilasjonsmuligheten vurderes som mangelfull, da det er ikke mekanisk avtrekk på kjøkken eller hygienerom.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Elverum	
Oppdragsnr.	
1211250238	

Selger 1 navn
Dag Heine Kleven

Gateadresse	
Nøklåkjølen 266	

Poststed	Postnr
RENDALEN	2485

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 boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1211250238

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Hakkespett - skade på vindskier og toppstokk. Skiftet og smurt med tjære x 2 vår/sommer 2025

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

Nei

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

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1211250238

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1211250238

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Dag Kleven	4b1998fd972897dab541af fb2cdadfcffa45a7a5	11.08.2025 12:44:31 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1211250238

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer>

Nabolagsprofil

Nøklåkjølen 266

Høyde over havet

646 m



Offentlig transport

Solstad	7 min
Linje 846	9.9 km
Femundsundet	8 min
Linje 846	10.8 km

Avstand til byer

Røros	1 t 35 min
Elverum	1 t 42 min
Lillehammer	1 t 56 min
Hamar	2 t 3 min
Oslo	3 t 8 min
Molde	252.2 km

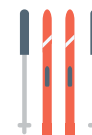
Ladepunkt for el-bil

Åkrestrømmen	18 min
--------------	--------

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 79 m
- 74 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Sølen Alpinsenter
- Kjøretid: 12 min
- Skitrek i anlegget: 1

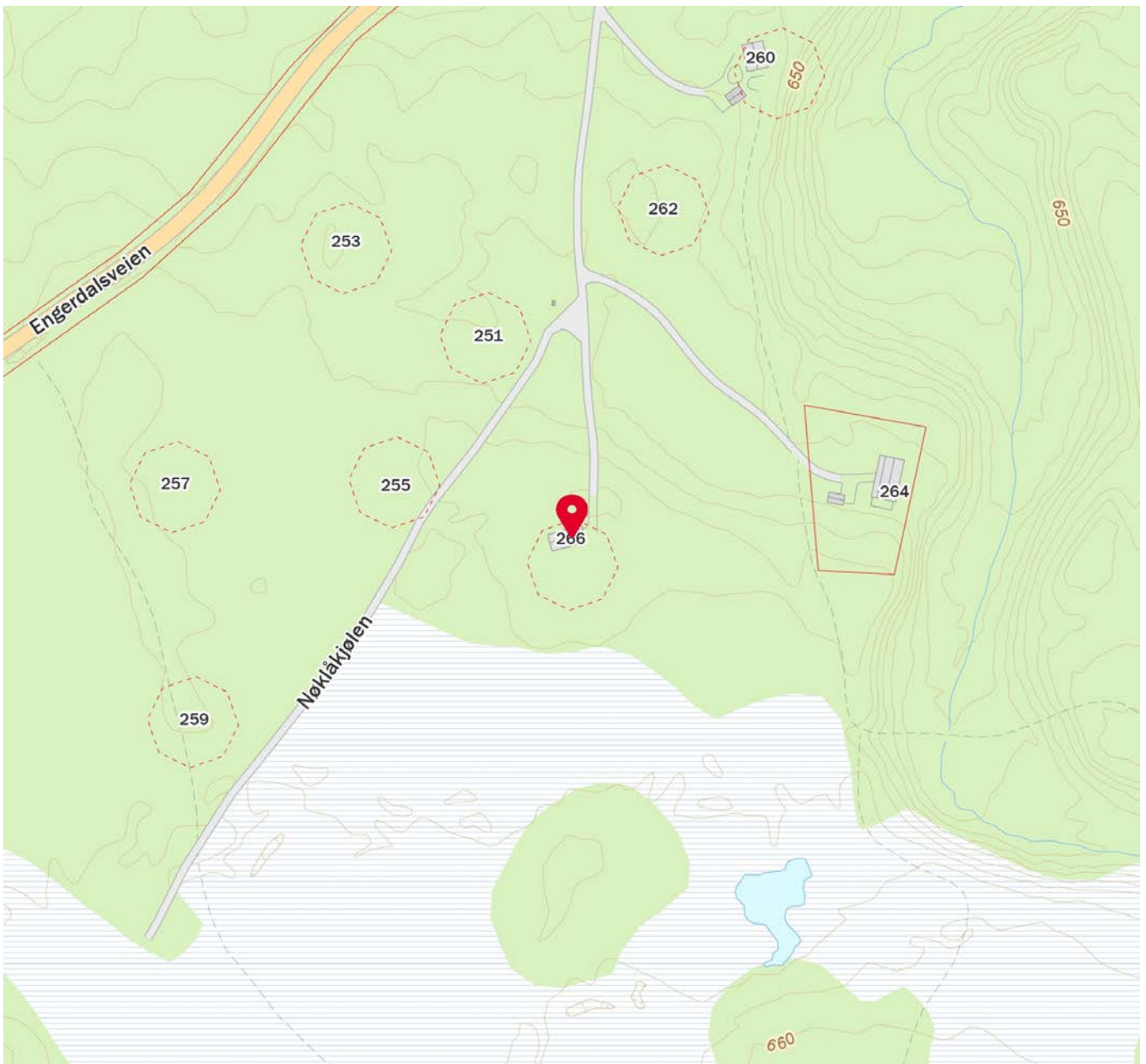
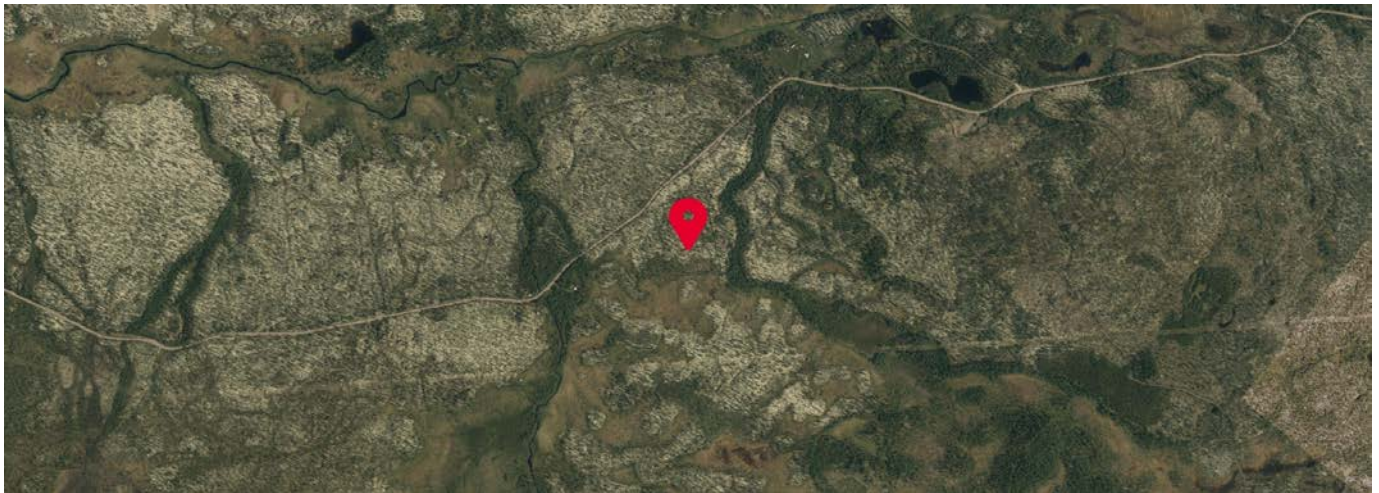


Sport

Fjellheimen leirskole	10 min
Ballspill, fotball	12.9 km
Åkrestrømmen friidrettsanlegg	19 min
Ballspill, fotball, friidrett, ishall	24.1 km

Dagligvare

Joker Aasheim	18 min
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	23.7 km
Joker Otnes	23 min





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt 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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- 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

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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: Nøklåkjølen 266
2485 RENDALEN**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Line M Strøm**Telefon:** 970 94 147
E-post: line.strom@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre