

aktiv.

Gravåsen 12, 2485 RENDALEN

Håndlaftet og fin tømmerhytte med smarte løsninger for enkel bruk hele året. Koselig og solrikt tun m/stabbur og gapahuk.



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 1 190 000,-
Omkostn.: Kr 31 140,-
Total ink omk.: Kr 1 221 140,-
Årlig festeavgift: Kr 2 950,-
Selger: Arne Engh
Tove Engh

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet, punktfestet tomt
Byggeår: 1985
P-rom/BRA 56/61 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 19, bnr. 19
Oppdragsnr.: 1211230018

Din nye familiehytte?

Håndlaftet tømmerhytte (norsk tømmer) med stabbur/anneks (9 kvm), gapahuk og uthus formet som et koselig tun i et område for jakt, fiske og annet friluftsliv.

Tomten er delvis innhegnet med skigard og har en lun og fin atmosfære. Drømmer du om ei enkel hytte å bruke med tilrettelagte løsninger og smart planløsning bør du absolutt se på denne.

Fra hytta er det kort veg til både Sølenfjellet (1755 moh) for toppturer, ca. 12 km til Ulvåberget alpinanlegg og ca. 20 km til Renåfjellet hvor man finner skiløyper og et alpinanlegg. Her kan du finne roen og nyte nydelig turområder eller du ønsker å prøve jakt- og fiskemulighetene.

Merk deg dette:

- Smarte løsninger for enkel bruk hele året
- Solcelleanlegg
- Stabbur/anneks og gapahuk
- Helårs bilveg frem
- Parkering på tomten
- Skiløype ved hytta



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Festekontrakt	59
Nabolagsprofil	65
Budskjema	73

Om eiendommen

Om fritidsboligen

Areal

BRA 61kvm

P-rom 56kvm

Tomtetype

Punktfestet tomt

Tomtebeskrivelse

Den koselige tomten er tilnærmet flat og oppleves å ha fine solforhold. Det er gruset innkjøring og parkering. Øvrig tomt og tunområde med gress og naturtomt med lyng, mose, steiner, busker og trær. Hele tomten oppleves som velholdt og ivaretatt og har en god og lun atmosfære. Del av tomten er innhegnet med skigard mot tursti.

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 bortfesteres/grunneiers eiendom. Bebyggelsen må plasseres slik at festepunktet kommer innenfor grunnmuren for hovedbygget.

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.

Årlig festeavgift

Kr 2 950

Festetid

80 år

Regulering av festeavgift

Bortfester er Statsskog Glomma. Det er etablert festekontrakt for 80 år, gjeldende fra 1. september 1981. Avtalt utløp av festekontrakten er 31.08.2061. Ved festetidens utløp har festeren rett til fornyelse av kontrakten, eller innløsning av tomten etter 50 år på privat grunn. Årlig festeavgift utgjør kr 2.950,-. Serviceavgift kan bli innført ved tilføring av ytterligere infrastruktur fra bortfester. Festeavgiften reguleres hvert 10. år. Neste regulering av festeavgiften vil skje 15.07.2031.

Basis for reguleringen er konsumprisindeksen pr 15. juli i det år reguleringen foretas. Regulering foretas bare hvis konsumprisindeksen har steget 5 poeng eller mer siden utstedelsen av kontrakten eller siden forrige regulering.

Innløsningsvilkår festekontrakt

Det er mulighet for innløsning av tomten. Første mulighet for innløsning vil bli etter 30 år, deretter hvert 10. år.

Festekontrakt datert

01.09.1981.

Beliggenhet

Hytta har en god beliggenhet i hyttefeltet på en trivelig eiendom som er bygget opp som et tun. Her er det vakre naturområder rett utenfor døren som innbyr til herlige utedager hele året. Grøndalen er et trivelig område og er kjent for sine nydelige omgivelser i et lunt terreng på ca. 640 moh. Her kan du feriere i et lunt terreng med vidstrakte vidder og fjell i kort radius fra hyttefeltet. Fra området er det kort veg til vakre Sølénfjellet (1755 moh) for toppturer på ski og til beins. I tillegg er det en kort kjøretur til Renåfjellet med alpinanlegg.

Skiløypene i Grøndalen strekker seg inn i et stort område gjennom både skog og til vidder - et fantastisk løypenett for deg som er glad i langrenn. Se www.skisporet.no for mer informasjon om når disse kjøres opp. I tillegg er det perfekte muligheter for flotte opplevelser med tradisjonelt friluftsliv. Her kan du også trække egne løyper med fjellski eller randonee utstyr i fjellområdene rundt. Hytteområdet er ypperlig for deg som ønsker muligheter for flotte naturopplevelser i fjellene Rendalen kan by på og har kort radius til fjellområder i Engerdal, Femunden og Trysil. Rendalen er kjent for å være et eldorado for jakt- og fiske, og det er kun en kort kjøretur til Norges beste ørretelv Mistra og Femundselva. Det er også fine fiskemuligheter i fjellvann rundt hytteområde. Jaktterrenget i nærområdet innbyr til småvilt, elg- og reinsdyrjakt, i tillegg er det gode jaktområder på Sølénfjellet og i Femundsmarka. For sykkelentusiastene finnes det milevis med skogsbilveier og områder for både koseturer og trening.

Fra hytta er det følgende avstander:

Åkrestrømmen med butikker og post ca 29 km

Elverum ca 130 km

Jessheim ca 225 km

Oslo ca 260 km

Tynset ca 104 km

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bygningssakkyndig

Tom Bjarne Ulvmoen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fritidsbolig - byggeår: 1985.

Takflatene er tekket med betongtakstein. Pipe med fotbeslag og topplate. Lakkerte ståltakrenner og nedløp. Vannbrettbeslag på vinduer. Yttervegger av laftet tømmer. Synlige lafteknuter. Yttervegg er sist delvis overflatebehandlet i 2023. Saltakkonstruksjon. Tretakkonstruksjon. Åstak. Lukket og kledd takkonstruksjon. Antatt isolert med mineralull. Overbygget takkonstruksjon over veranda. Understøttet med tresøyle. Utskjæringer i søyler. Synlige åser. Overbygget takkonstruksjon over inngang. Understøttet med tresøyle. Utskjæring i søyle. Fundamentert på lettklinkerblokker direkte på terreng.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av Sørлие takst.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader -TG).

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

Taktekking - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Nedløp og beslag - Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Takkonstruksjon/Loft - Punktet må sees i sammenheng med Taktekking - Svertesopp i gesims.

Dører - Behov for justering av inngangsdør.

Pipe og ildsted - Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.

Andre innvendige forhold - 2 - Det er påvist fuktmerker i undertak. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier. Tørt ved befarung.

Kjøkken - Overflater og innredning - Eldre innredning.

Det er gitt tilstandsgrad TG 2 (avvik som kan kreve tiltak) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

Stue/kjøkken - Avtrekk - Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Grunnmur og fundamenter - Det er påvist riss i utvendig grunnmur.

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

Branntekniske forhold - Se tilstandsrapport.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

Ja. Taklekkasje på utedo, rep. 2024.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Torgeir Før

Beskrivelse av arbeidet: Tettet med ny papp.

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

Ja. Det har vært mus tidligere, men har nå ikke vært på lenge. Har vært små maur, men er fjernet med maurverk.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Beskrivelse av arbeidet: Ovennevnte årstall er usikkert da det er lenge tiden, husker ikke nøyaktig. Egeninnsats med musefelle, musegift og maurverk.

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

Ja. Frostspreng på forblending av pipe. Reparert av snekker Torgeir Før sammen med murer.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2000

Firmanavn: Torgeir Før sammen med murer

Beskrivelse av arbeidet: Rettet opp forblending.

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som feste avgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

Ja. Økning av serviceavgift til veivedlikehold, kr. 450,- per år.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja.

Vet du om det er feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Nei, ikke som jeg kjenner til.

Innhold

Hytta er på ett plan og inneholder:

Overbygd inngangsparti tilknyttet terrasse og adkomst toalettrom. Gang, 3 soverom, sanitærom med bodrom, samt åpen kjøkken og stue/spisestueløsning.

På tomten står det også et frittstående anneks/stabbur med innredet rom, samt gapahuk med overbygd del ved bålpanneplass.

Hytte: 1.etg: Bra/p-rom: 61/56 kvm.

Stabbur/anneks: Bra/p-rom: 9/9 kvm.

Følgende rom inngår i primærareal:

Hytte:Gang, bad, stue, kjøkken og 3 soverom.

Stabbur/anneks: hele stabburet.

Areal i salgsoppgaven er hentet i fra rapport fra takstmann. Fordelingen mellomprimærrom (P-rom) og sekundærrom (S-rom) er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet, uten at det er tatt hensyn til lover og/eller forskrifter.

Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk. Se eventuelle anmerkninger under punktet "Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse".

Standard

VELKOMMEN

Eiendommen har bilveg helt frem med parkering på tomten. Byggene ligger i en tunformasjon på naturtomt. Det overbygde inngangspartiet er en del av verandaen som går på to sider av hytta.

STUE/SPISESTUE

Stue med rundstokker i taket og peis med naturstein. Rommet har utgang til overbygd del av veranda. Selger oljet terrassegulv i 2023. Inne i hytta ble et i 2024 malt hvit på lister rundt vinduskarmer og inngangsdør. I tillegg er terrassedør malt i hvit farge.

KJØKKEN

Kjøkken med innredning i furu med laminat benkeplate.

BAD

Bad med dusj og servant i innredning. Badet har adkomst til bod. Hyttetoalett med utvendig adkomst.

SOVEROM

Hytta har 3 soverom med tilsammen 5 sengeplasser.

ANNEKS

Anneks med vedovn, dobbeltseng og to plassbygde senger, tilsammen 4 gjestesenger. Antatt ikke godkjent for varig opphold.

Innbo og løsøre

Listen over løsøre og tilbehør utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, gjeldende fra 1. januar 2020, legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

Parkering

Biloppstillingsplasser på tomten.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

79044595

Diverse

Feiing ble utført siste gang i 2019. Tilsyn ble sist gang utført i 2019. Ved tilsyn, ble det anmerket følgende: Pulverapparat over 10 år, røykvarsler og slokkeutstyr mangler. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

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.

Beskrivelse fra takstmann

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

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader -TG).

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

Det er gitt tilstandsgrad TG 2 (avvik som kan kreve tiltak) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

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

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

Energi

Oppvarming

Vedovn og peis i stue, samt gasskamin.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. ASelger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

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 1 190 000,-

Info kommunale avgifter

Årlige kommunale avgifter fra 2021:

Renovasjon: kr 1.120,-

Eiendomsskatt: kr 446,-

Branntilsyn/feiling bestilles ved behov og faktureres av Midt-Hedmark Brann- og redningsvesen.

Info formuesverdi

Formuesverdi kr 274 101 per 31.12.2019.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet "Offentlige/kommunale avgifter" og "Veg/vann/avløp", påløper kostnader til velforeningen på kr 200,- pr år, kr 800,- i serviceavgift i året (vann og løypekjøring), samt kr 800,- i vegavgift pr år. Det er mulig årsavgiftene for veg, vann og løype reguleres 1. september 2021. I tillegg påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett. **Tilbud lånefinansiering**

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 19, bruksnummer 19, festenummer 77 i Rendalen kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3424/19/19/77:

09.06.1982 - Dokumentnr: 2701 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste Festetid: 80 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 850 FRA 01 09 1981

LEIEN KAN REGULERES. KONTRAKTEN KAN IKKE OVERDRAS/UTLEIES UTEN

SAMTYKKE FRA HJEMMELSHAVER/UTLEIER MED FLERE BESTEMMELSER

Gjelder denne registerenheten med flere

I festekontrakten er det spesifisert at fester ikke har rett til å ha fast bopel på hytta.

30.04.1982 - Dokumentnr: 1945 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3424 Gnr:19 Bnr:19

01.01.2020 - Dokumentnr: 1059442 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0432 Gnr:19 Bnr:19
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for noe av bygningsmassen.

Det er innført nye bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 01.01.1998. Det vil dermed ikke være behov for å søke om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Stabburet er fra 1994, hytta er fra 1985.

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.

Det er mottatt byggetegninger for hytta fra kommunen. I byggetegninger er sanitærrom definert som "bu" (boligens tilleggsdel). Rommene er likevel inntatt som primærrom/-areal i takstrappert.

Avvik beskrevet ovenfor er å anse som lovlighetsmangler. Konsekvenser av lovlighetsmangler er at kommunen for eksempel kan gi pålegg om utbedring, bruksendring eller riving. Kommunen kan også utstede/kreve gebyr og/eller mulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet privat veg, vann og avløp. Avløp blir ført ut i spredegrøfter, det er ikke spredegrøfter. Vann hentes fra vannpost ca 300m fra hytta. Her er det vann hele året.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen omfattes av reguleringsbestemmelser for Grøndalen fritidsområde Plan-ID: 201403, fra 2016. Reguleringsformål for eiendommen er fritidsbebyggelse med hensyn til reindrift og bevaring av kulturmiljø. Hytta grenser til område for friluftformål med de samme hensynssonene.

Adgang til utleie

Utleie ut over kortere ferieperioder er ikke tillatt.

Legalpant

Det er legalpant for kommunale avgifter.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Lovanvendelse

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.

Kontraktsgrunnlag

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 190 000 (Prisantydning)

Omkostninger

29 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

31 140 (Omkostninger totalt)

48 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

50 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

1 221 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 238 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 240 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 31 140,-

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers

regning. Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

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

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Meglernes vederlag

Det er avtalt en provisjon på 3,2 % av salgssummen, minimum kr 45.000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), visningshonorar (kr 2.500,- per stykk), markedspakke (kr 14.900,-) samt innhenting av opplysninger og tinglysing av sikringsobligasjon (kr 8.500,-). 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

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

Salgsoppgavedato

19.02.2025

Velkommen!



Velkommen til en hyggelig visning i trivelige Gravåsen 12.



Gangen har god omklædningsplass og rom for garderobeløsninger. Hytta har god takhøyde som bidrar til en luftig romfølelse.



Den koselige hytta har en hyggelig atmosfære med sine tømmervegger og mønet tak. I tillegg er et blyglassvindu og en stor peisinnsett i naturstein som blir en fin interiørdetalj.



Peisen gir koselig stemning når mørket faller på. I tillegg gir vedovn god varme i hytta.



Koselig sofagruppe hvor man kan samles for tv-titting eller brettspill. Terrassedør og lister rundt vinduer er hvitmalt siden bilder ble tatt.



Utenfor stuen er det overbyggt terrassedel som gir en fin og lun uteplass. Her kan du kose deg selv om det kommer noen dråper med regn.



De åpne romløsningene gir fine sosiale soner i hytta. Den koselige spisestuen ligger i forlengingelse av kjøkkenet. Her er det god plass til både familie og venner.



Hytta har en smart planløsning for å utnytte areal best mulig. Kjøkkenet ligger langs vegg for å frigjøre mest mulig plass. Innrendingen er i heltre og har profilerte fronter. Disse kan males til ønsket farge av ny eier.



Kjøkkenet har gode løsninger for enkelt å tilberede mat på benkeplatene. Det er gassbasert kjølfryseskap og komfyr.



Hytta har 3 soverom - her hovedsoverommet med dobbeltseng og plass for garderobe og nattbord.



Soverom 2 er i dag innredet med enkeltseng, nattbord og kommode.



Soverom nr 3 med dobbeltseng. Også dette rommet med god takhøyde.



Hytta har et fint sanitærrrom med vask i innredning, samt speilskap med belysning fra solcelle over. Dusjkabinett gir mulighet for en dusj etter dagens utflykt.



Hyttetoalett tilknyttet overbygd inngangsparti



Det koselige tunet på tomten er bygd opp med annekset/ stabbur med gjesterom og en koselig gapahuk med overbygd del for bålpannekos hele året.



Det fine annekset er også utført i tømmer - også her har selger en trivelig uteplass under tak.



Annekset er innredet som gjesterom (ikke godkjent for varig opphold).



Koselig tun med grillbu - herlig å benytte seg av hele året.



Et koselig sted å samle store og små for belønning med grilling av pølser etter dagens tur.



Hytta ligger lunt og fint til med fine tuområder nærmest rett utenfor døren. Rendalen er kjent for å være et eldorado for jakt- og fiske så her ligger alt tilrette for den friluftinteresserte. Både eiendommen og byggene oppleves som velholdte



Hytta har fine uteareal både på terrassen rundt hytteveggen, i grillbua og i det fri. Hytta har en koselig adkomst med overbygd inngangsparti

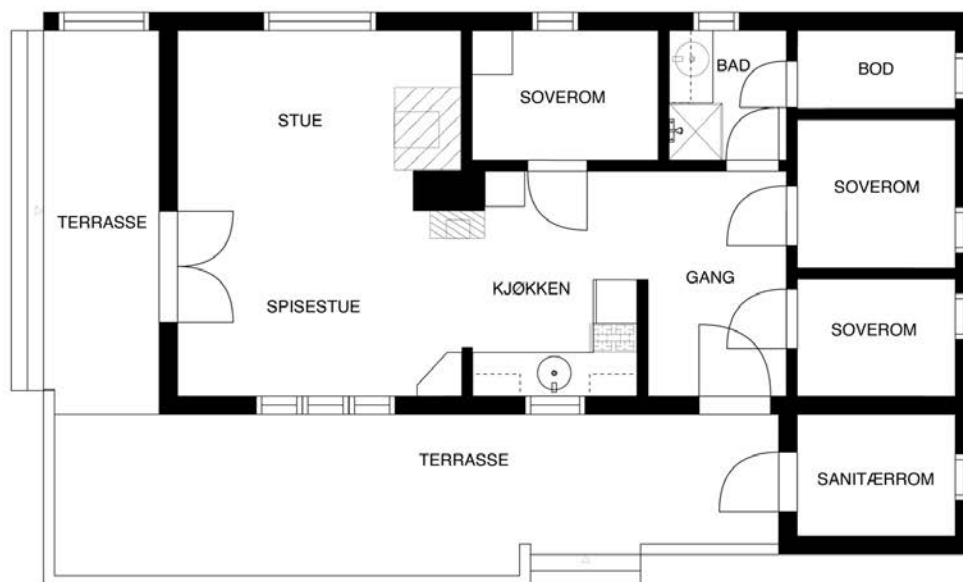


Her kan du feriere på en koselig og lun hyttetomt som er godt tilrettelagt for både små og store i familien. Hytta er håndlaftet i norsk tømmer og fremstår som svært veholdt og med en herlig atmosfære. Fotograf: Martin Nilsen



Uthus.

Gravåsen 12



aktiv.







PLANTEGNINGENE ER IKKE MÅLBARE OG NOE AVVIK KAN FOREKOMME.

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

Vedlegg

Tilstandsrapport

-  Fritidsbolig
-  Gravåsen 12, 2485 RENDALEN
-  RENDALEN kommune
-  # gnr. 19, bnr. 19, fnr. 77

Sum areal alle bygg: BRA: 77 m² BRA-i: 58 m²



Befaringsdato: 18.09.2025

Rapportdato: 28.09.2025

Oppdragsnr.: 14566-1914

Referansenummer: ZW8679

Autorisert foretak: Sørlie Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Erik Sørlie



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Sørli Takst AS

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

Rapportansvarlig

Erik Sørli

Uavhengig Takstingeniør

erik@stakst.no

97 12 29 16



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løspøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovligheit (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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig - Byggeår: 1985

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takflatene er tekket med betongtakstein. Antatt fra byggeåret.
Taket er besiktiget fra bakkeplan.

Pipe med fotbeslag og toppplate.
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.
Vannbrettbeslag på vinduer.

Yttervegger av laftet tømmer. Synlige lafteknuter.
Yttervegg er sist delvis overflatebehandlet i 2023.

Saltakkonstruksjon.
Tretakkonstruksjon. Åstak.
Lukket og kledd takkonstruksjon. Antatt isolert med mineralull.
Overbygget takkonstruksjon over veranda.
Understøttet med tresøyler. Utskjæringer i søyler.
Synlige åser.
Overbygget takkonstruksjon over inngang.
Understøttet med tresøyle. Utskjæring i søyle.
Det gjøres oppmerksom på at skjulte feil og mangler i konstruksjonene ikke kan avdekkes uten bygningsmessige inngrep.

Trevinduer med koblet glass.
Malt innvendige vinduer i 2023. Utført av: egeninnsats.
Blyglassvindu i stue.

Heltre ytterdør med glassfelt.
Tofløyet terrassedør med koblet glass. Antatt fra byggeåret.

Adkomst til delvis overbygget veranda fra terreng og stue.
Fundamentert på lettklinkerblokker direkte på terreng.
Impregnerte gulvkonstruksjoner.
Utført med terrassebord og beiset- malt rekkverk.
Areal på ca. 29m² ved stue.

Utvendig beiset tretrapp.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater med lakkert tregulv.
Våtromsbelegg i bod.
Overflater med panel og laftet tømmer.
Himlinger med panel.

Trebjelkelag, isolert med mineralull.
Fritidsboliger er ikke omfattet av kravet til radonnivået på grunn av åpen fundamenteringsløsning.

Elementpipe med ett løp. Forblendet med naturstein. Delvis forblendet med murt teglstein.
Peis med peisinnsats i stue. Sotluke.
Gnistsikring utført med steinplate foran ildsted.
Vedovn i stue.
Gnistsikring utført med kobberplate under ildsted.
Boligtilsyn utført av feiervesenet i 2019, ingen avvik.
Kun en anmerkning: Andre forhold: Pulverapparat 10 år.

Heltre innerdører.

Sanitærrom:
Gulvflater med våtromsbelegg.
Overflater av laftet tømmer og panel.
Himling med panel.
Ventilasjon igjennom vindusventil.
Sanitærrom med innredning, nedfelt servant og dusjkabinett.

Rommet er ikke bygget som et komplett våtrom.
Mangler: Fuktsikre overflater i våtsoner, sluk vanninstallasjoner og tilstrekkelig ventilasjon i henhold til byggeteknisk forskrift.
Rommet er beskrevet som sanitærrom.
Rommet er ikke vurdert som ett våtrom.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Eldre innredning. Ukjent alder.
Kjøkkeninnredning med over og underskap, speil fronter, rustfri kum, speil fronter og skuffer.
Gråvann føres ut i terreng.
Ventilasjon igjennom vindusventil på kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Ventilasjon gjennom vindusventiler.
Hytta varmes opp med vedfyring.
Solcellepanel montert på yttervegg.

Eldre brannslukningsapparat.
Montert røykvarsler.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn antatt med jord - morenemasser.
På denne type konstruksjon er det normalt at det ikke er etablert drenering.
Takrennevann føres ut på terreng.
Fundamentert på støpte vanger og punktfundamenter av lettklinker.
Fundamentene er besiktiget fra åpning under yttervegg, begrenset besiktigelse muligheter av fundamentene.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Stabbur

- Det foreligger ikke tegninger

Vedbod

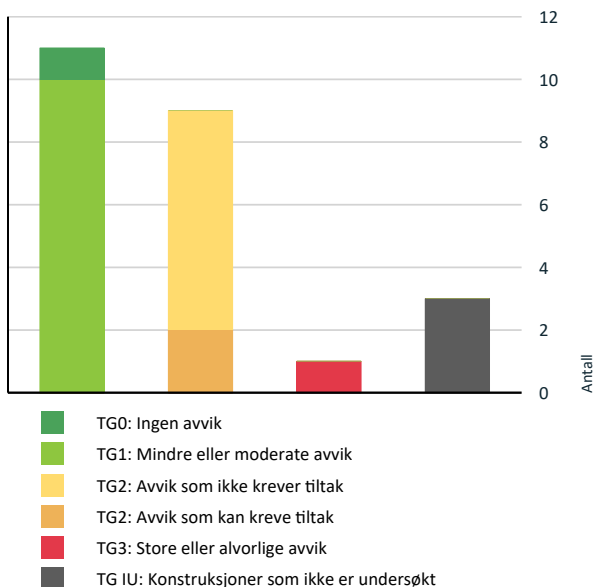
- Det foreligger ikke tegninger

Gapahuk

- Det foreligger ikke tegninger

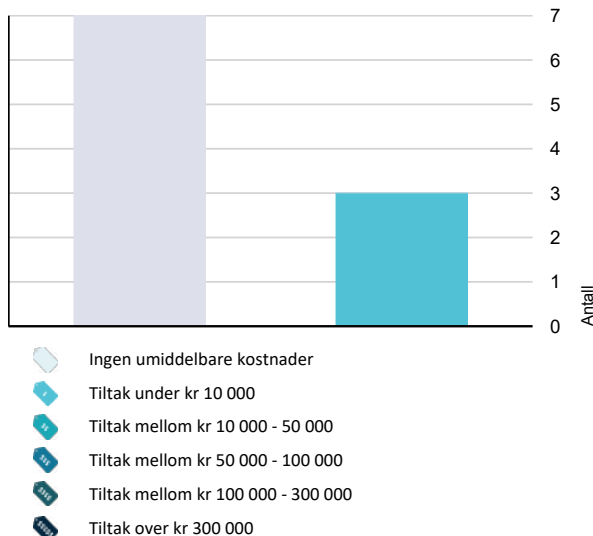
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Hytta med tilhørende installasjoner og komponenter, er forutsatt utført etter byggeårenes tradisjoner, normer, byggeforskrifter, regler og lovverk.

Hytta er besiktiget møblert, alle flater var ikke tilgjengelige. De fremmøtte ved befaring opplyser at de ikke er kjent med noen feil, mangler, påbud eller andre relevante opplysninger utover anført i taksten.

Det tas forbehold vedrørende skjulte feil eller mangler i takstobjektet.

Tilstandsrapporten gjelder kun fritidsboligen.

Stabbur, gapahuk og vedbod er kun enkelt beskrevet.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Kjøkken > 1.etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

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

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Innvendig > Andre innvendige forhold - 2 [Gå til side](#)

Kjøkken > 1.etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1985

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Fritidsbolig for helårsbruk.

Standard
Enkel standard fra byggeåret.

Vedlikehold
Hytta er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

📍 TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takflatene er tekket med betongtakstein. Antatt fra byggeåret.
Taket er besiktiget fra bakkeplan.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Andre tiltak:
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

Mose bør fjernes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



📍 TG 2 Nedløp og beslag

Pipe med fotbeslag og toppplate.
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.
Vannbrettbeslag på vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Stigetrinn for feier må monteres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

📍 TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger av laftet tømmer. Synlige lafteknuter.
Yttervegg er sist delvis overflatebehandlet i 2023.

📍 TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Saltakkonstruksjon.
Tretakkonstruksjon. Åstak.
Lukket og kledd takkonstruksjon. Antatt isolert med mineralull.

Overbygget takkonstruksjon over veranda.
Understøttet med tresøyler. Utskjæringer i søyler.
Synlige åser.

Overbygget takkonstruksjon over inngang.
Understøttet med tresøyle. Utskjæring i søyle.

Det gjøres oppmerksom på at skjulte feil og mangler i konstruksjonene ikke kan avdekkes uten bygningsmessige inngrep.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Svertesopp i gesims.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TO 1 Vinduer

Trevinduer med koblet glass.
Malt innvendige vinduer i 2023. Utført av: egeninnsats.
Blyglassvindu i stue.

TO 2 Dører

Heltre ytterdør med glassfelt.
Tofløyett terrassedør med koblet glass. Antatt fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Behov for justering av inngangsdør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bør justeres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst til delvis overbygget veranda fra terreng og stue.
Fundamentert på lettklinkerblokker direkte på terreng.
Impregnerte gulvkonstruksjoner.
Utført med terrassebord og beiset- malt rekkverk.
Areal på ca. 29m² ved stue.

TO 1 Utvendige trapper

Utvendig beiset tretrapp.

INNSENDIG

TO 1 Overflater

Gulvflater med lakkert tregulv.
Våtromsbelegg i bod.
Overflater med panel og laftet tømmer.
Himlinger med panel.

TO 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag, isolert med mineralull.

TO IU Radon

Fritidsboliger er ikke omfattet av kravet til radonnivået på grunn av åpen fundamenteringsløsning.

TO 2 Pipe og ildsted

Elementpipe med ett løp. Forblendet med naturstein. Delvis forblendet med murt teglstein.
Peis med peisinnset i stue. Sotluke.
Gnistsikring utført med steinplate foran ildsted.
Vedovn i stue.
Gnistsikring utført med kobberplate under ildsted.
Boligtilsyn utført av feiervesenet i 2019, ingen avvik.
Kun en anmerking: Andre forhold: Pulverapparat 10 år.

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.

Konsekvens/tiltak

- Større avstand til brennbart materiale må lages.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TO 1 Innvendige dører

Heltre innerdører.

TO 1 Andre innvendige forhold

Tilstandsrapport

Sanitærrom:

Gulvflater med våtromsbelegg.
Overflater av laftet tømmer og panel.
Himling med panel.
Ventilasjon igjennom vindusventil.
Sanitærrom med innredning, nedfelt servant og dusjkabinett.

Rommet er ikke bygget som et komplett våtrom.
Mangler: Fuktsikre overflater i våtsoner, sluk vanninstallasjoner og tilstrekkelig ventilasjon i henhold til byggt teknisk forskrift.
Rommet er beskrevet som sanitærrom.
Rommet er ikke vurdert som ett våtrom.

TG 2 Andre innvendige forhold - 2

Uteto ved inngang.
Gulvflater med tregulv.
Oppført i bindingsverk, uisolert. Del med laftet tømmer.
Sperretakkonstruksjon. Bordet undertak.
Uteto. Lufting ført over tak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist fuktmerker i undertak. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier. Tørt ved befaring.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Eldre innredning. Ukjent alder.
Kjøkkeninnredning med over og underskap, speil fronter, rustfri kum, speil fronter og skuffer.
Gråvann føres ut i terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eldre innredning.

Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Ventilasjon igjennom vindusventil på kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer innneklimaet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon gjennom vindusventiler.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Hytta varmes opp med vedfyring.

TG IU Andre installasjoner

Solcellepanel montert på yttervegg.

TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Eldre brannslukningsapparat.
Montert røykvarsler.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Tilstandsrapport

Byggegrunn antatt med jord - morenemasser.

Fuktsikring og drenering

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

Takrennevann føres ut på terreng.

Grunnmur og fundamenter

Fundamentert på støpte vanger og punktfundamenter av lettklinker. Fundamentene er besiktiget fra åpning under yttervegg, begrenset besiktigelse muligheter av fundamentene.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist riss i utvendig grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må foretas lokal utbedring.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Terrengforhold

Ingen spesielle anmerkninger.

Bygninger på eiendommen

Stabbur

**Anvendelse**

Soverom.

Byggeår

1994

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra fester.

Standard

Enkel standard fra byggeåret.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse**Innvendig:**

Gulvflater med laminatgulv.

Trebjelkelag, antatt isolert med mineralull.

Yttervegger av laftet tømmer.

Åstak. Lukket og kledd takkonstruksjon.

Himling med panel.

Koblet glassrammer, 1+1 glass.

Stålpipen.

Vedovn. Gnistsikring utført med metallplate under ildsted.

Ytterdør med 2 lags isolerglass.

Utvendig:

Støpte punktfundamenter.

Yttervegger av laftet tømmer. Synlige lafteknuter.

Saltakkonstruksjon.

Takflatene er tekket med pappshingel.

Taket er besiktiget fra bakkeplan.

Overbygget takkonstruksjon over inngang.

Pipehatt.

Lakkerte ståltakrenner og nedløp.

Terrasseplating ved inngang. Ca. areal: 4m²

Avvik:

Tettet med mineralull i mellom laftet tømmer.

Noe mosegroing på takteking.

Mangler rekkverk til terrasse.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Vedbod



Anvendelse

Lager.

Byggeår

1985

Standard

Standard fra byggeåret.

Vedlikehold

Greit ivaretatt.

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra fester, som er noe usikker på årstallet.

Beskrivelse

Innvendig:

Gulvflater med tregulv.

Trebjelkelag, uisolert.

Oppført i bindingsverk, uisolert.

Sperretakkonstruksjon. Bordet undertak.

Panelt ytterdør.

Utvendig:

Fundamentert på lettklinkerblokker direkte på terreng.

Yttervegg kledd med liggende panel.

Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med takpapp.

Taket er besiktiget fra bakkeplan.

Lakkerte ståltakrenner og nedløp.

Avvik:

Mosegroing på takteking.

Svertesopp på utvendig panel.

Svertesopp i undertak.

Behov for justering av ytterdør.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Gapahuk



Anvendelse

Gapahuk

Byggeår

1995

Standard

Standard fra byggeåret.

Vedlikehold

Greit ivaretatt.

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra fester.

Beskrivelse

Fundamentert på naturstein.

Gulvflater med tregulv.

Yttervegger av kløyvde tømmerstokker.

Pulttakkonstruksjon. Takflatene er tekket med takbord.

Overbygget tak. Understøttet med stolper.

Avvik:

Mangler takrenner og nedløp.

Det er påvist råteskade i nederste stokk.

Enkelte fuktmerker på innvendig tømmer.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

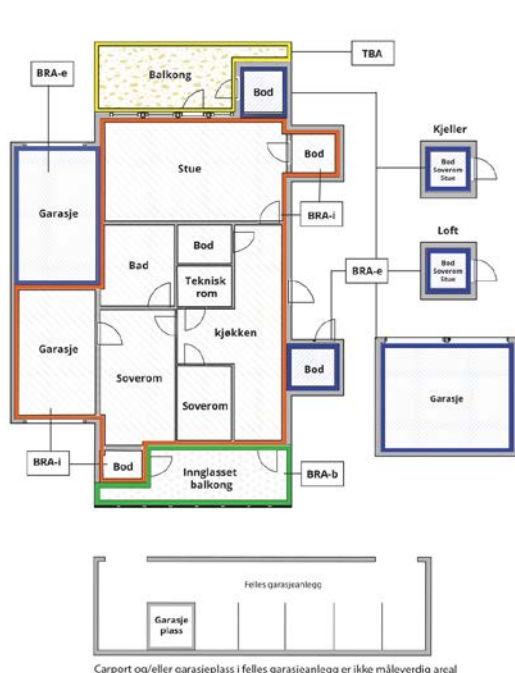
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje	58			58	30
Utedo ved inngang		3		3	
SUM	58	3			30
SUM BRA	61				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Gang, soverom, soverom 2, sanitærrrom, bod, soverom 3, stue/kjøkken		
Utedo ved inngang		Utedo	

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

Hytta er vurdert som en selvstendig boenhet ut fra forutsetningene som var til stede ved byggeår, og arealet i hytta er derfor kategorisert som BRA-i.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Stabbur

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje		9		9	4
SUM		9			4
SUM BRA	9				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje		Soverom	

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Vedbod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		7		7	
SUM		7			
SUM BRA	7				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Vedbod	

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Gapahuk

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
--------	----------------------------	-----------------------------	----------------------------

Kommentar

Gapahuk, ikke beregningsmessig areal. Ca. areal: 11m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	55	6
Stabbur	9	0
Vedbod	0	7
Gapahuk	0	0

Kommentar

Fritidsbolig	Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.
Stabbur	Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.
Vedbod	Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.
Gapahuk	Gapahuk, ikke beregningsmessig areal. Ca. areal: 11m ²

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.9.2025	Erik Sørli	Takstingeniør
	Tove Engh	Kunde
	Arne Engh	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3424 RENDALEN	19	19	77	0		Punktfeste.	Festet
Adresse	Festekontrakt			Neste justering	Utløpsdato		
Gravåsen 12				01.09.1981			01.09.2061
Hjemmelshaver							
1/1 Hjemmelshaver: Statskog Glomma AS							
1/2 Fester: Tove Engh							
1/2 Fester: Arne Engh							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Hytteeiendommen ligger i Grøndalen i Rendalen kommune.
Solrik beliggenhet, veranda orientert mot vest.
Ca. 27 km til Åkrestrømmen.
Kort kjøretur til Sjølen alpintenter og Renåfjellet Skitrekk.

Adkomstvei

Innkjøring fra privat stikkvei.

Tilknytning vann

Hytta har ikke innlagt vann.
Eier opplyser: Vannpost i hyttefeltet. Ca.300 meter til nærmeste vannpost.

Tilknytning avløp

Hytta har ikke innlagt avløp.
Gråvann føres ut i steinsatt grøft.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Om tomten

Svakt hellende tomt mot sør.
Delvis naturtomt med stedets vegetasjon.
Opparbeidet med noe plen ved hytta.
Gruset innkjøring og parkering.

Siste hjemmelovergang

År

2008

Forsikring

Selskap

Gjensidige forsikring

Avtalenr

Type

Forsikringssum

Årlig premie

Kommentar

Forsikringspolise ikke fremlagt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ZW8679>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Arne Engh

Tove Engh

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2008
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Gravåsen 12

2485 Rendalen

3424-19/19/77/0

Fremtind *all T.E.*

Meglerns oppdragsnummer: 1211230018 1



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Ja**

Taklekkasje på utedo, rep. 2024.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: Torgeir Før

Beskrivelse av arbeidet: Tettet med ny papp.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

all T.E.



11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Ja**

Det har vært mus tidligere, men har nå ikke vært på lenge. Har vært små maur, men er fjernet med maurverk.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Beskrivelse av arbeidet: Ovennevnte årstall er usikkert da det er lenge siden, husker ikke nøyaktig. Egeninnsats med musefelle, musegift og maurverk.

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, badromsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Ja**

Frostspregning på forblenning av pipe. Reparert av snekker Torgeir Før sammen med murer.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

Ol T.E.



1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2000

Firmanavn: Torgeir Før sammen med murer.

Beskrivelse av arbeidet: Rettet opp forblenning.

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

all T.S.



33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Ja**

Økning av serviceavgift til veivedlikehold, kr 450,- pr. år.

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

De T.E.



Bolig selges med boligselgerforsikring


Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Sted: Hamar Dato: 07.05.2026

Signatur:  T. ENGH
Tove Eng T. ENGH

DAGECKFØRT

09JUN82 02701

SØRENDRIVEREN I
NORD-ØSTERDAL

F E S T E K O N T R A K T

Grøndalen fritidsområde

1. Grøndalen fritidsområde v/ Bjørn Brevig
bortfester på vegne av A/S And.H.Kiær & Co.Ltd.
eier av gnr. 19 bnr. 19 i Grøndalen hyttetomt nr. B.2
til Torill og Leif Myhrum, 2270 FLISA
fødselsnr. 12 07
30 08
2. Tomtens plasering fremgår av kart/flyfoto deponert hos
sorenskriveren i Nord-Østerdal.
3. Festetiden er 80 år regnet fra 1. september. 1981
4. Festeavgiften er kr 850,- pr. år og betales forskuddsvis
hver 1. september.
Festeavgiften er gjenstand for regulering i samsvar med kon-
sumprisindeksen eller tilsvarende fremtidige indekser,
dog skal leien aldri komme under kr 850,-pr. år.
Regulering av festeavgiften foretas første gang 10 år etter
kontraktens utstedelse, og deretter hvert 10. år. Basis
for reguleringen er konsumprisindeksen pr. 15. juli i det
år reguleringen foretas. Regulering foretas bare hvis
konsumprisindeksen har steget 5 poeng eller mere, siden
utstedelsen av kontrakten eller siden forrige regulering.
5. Festeren betaler ved denne kontrakts inngåelse kr 3.000,-
en gang for alle til dekning av bortfesterens utgifter til
anlegg av veier, parkeringsplasser og søppelplasser.
For det tilfelle at helsemyndighetene skulle kreve utbygget
vann- og kloakksystem, forplikter festeren seg til å refun-
dere bortfesteren sin forholdsmessige andel av anleggs-
kostnadene.
Festeren har rettigheter til disse fellesanlegg på like
linje med de øvrige festere i området etter bortfesterens
nærmere anvisning.

Rettskopi bekreftes
Liv Dymbe



6. For Gröndalen fritidsområde gjelder "Vedtekter for regulert hyttefelt i Gröndalen". Disse vedtekter er å anse som en del av denne kontrakt. Dette gjelder også mulige fremtidige endringer i vedtektene.
7. Hytten skal være oppsatt innen 5 år fra kontraktens undertegnelse. Hvis så ikke er skjedd, kan bortfesteren si opp denne avtale. Ved slik oppsigelse refunderes ikke festeren det belöp som han har innbetalt til Gröndalen fritidsområde for andel i utgiftene til fellesanlegg, se pkt. 5, heri inkludert evt. innbetalinger til vann- og kloakkanlegg.
8. Festeren har ikke rett til å ta fast bopel i hytta.
9. Utleie utover kortere ferieperioder er ikke tillatt. Festeretten kan overdras, men dette må skje i overensstemmelse med bortfester.
10. Festeren må til enhver tid betale gjeldende avgift for trafikk på veiene i området som vedlikeholdes og brøytes av Gröndalen fritidsområde.
11. Denne kontrakt gir ikke festeren jakt- og fiskerett, rett til å ta ved på bortfesterens eiendom eller andre rettigheter på denne eiendom.
12. Hvis denne kontrakt skal tinglyses, betales alle omkostninger av festeren.
13. Brudd på denne avtale, annen ulovelig adferd og forstyrrelser av den alminnelige ro og orden foretatt av festeren eller noen som med hans tillatelse oppholder seg på tomten, kan gi bortfesteren rett til å heve kontrakten i henhold til tomtefestelovens paragraf 24.
For eventuell ryddiggjøring ved hevning, gjelder paragraf 26 og 27.
Dersom festeavgiften ikke blir betalt, gjelder paragraf 12, siste ledd i tomtefesteloven.



8.0
e
1.7
2.6



14. Ved festetidens utløp har festeren rett til fornyelse av kontrakten, eller innløsning av tomta etter 50 år på privat grunn.
15. Denne kontrakt utferdiges i to eksemplarer hvorav partene beholder ett hver.

Strusjvæn, 5.10.-1981

Flua, 23. nov 1981

..... Bjørn Børstig
Bortfester

..... Knut Myhrum, Torodd Myhrum
Fester

Jeg/vi bekrefter at bortfester og fester har undertegnet denne kontrakt i mitt/vårt nærvær, og at han/hun er over 20 år.

..... Halvor Hagen

..... Halvor Hagen

..... Søren Sørensen

..... Bjørn Børstig

DAGECKFØRT

09 JUN 82 02701

SOEENSKRIVEREN I
NORD-ØSTERDAL

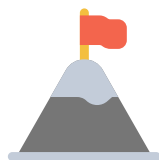


Dok. er anm. på feste nr 77 gnr 19 bnr 19 i Rendalen.

Gravåsen 12

Høyde over havet

643 m



Offentlig transport

 Solstad 12 min 
Linje 846, 8252 10.9 km

 Femundsundet 13 min 
Linje 846, 8252 11.8 km

Avstand til byer

Røros 1 t 46 min 

Elverum 1 t 58 min 

Hamar 2 t 18 min 

Lillehammer 2 t 31 min 

Oslo 3 t 34 min 

Trondheim 4 t 4 min 

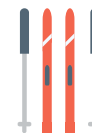
Ladepunkt for el-bil

 Åkrestrømmen 29 min 

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 166 m
- 103 km preparert løype innenfor 15 km







Alpin

- Sølen Alpinsenter
- Kjøretid: 18 min
- Skitrek i anlegget: 1




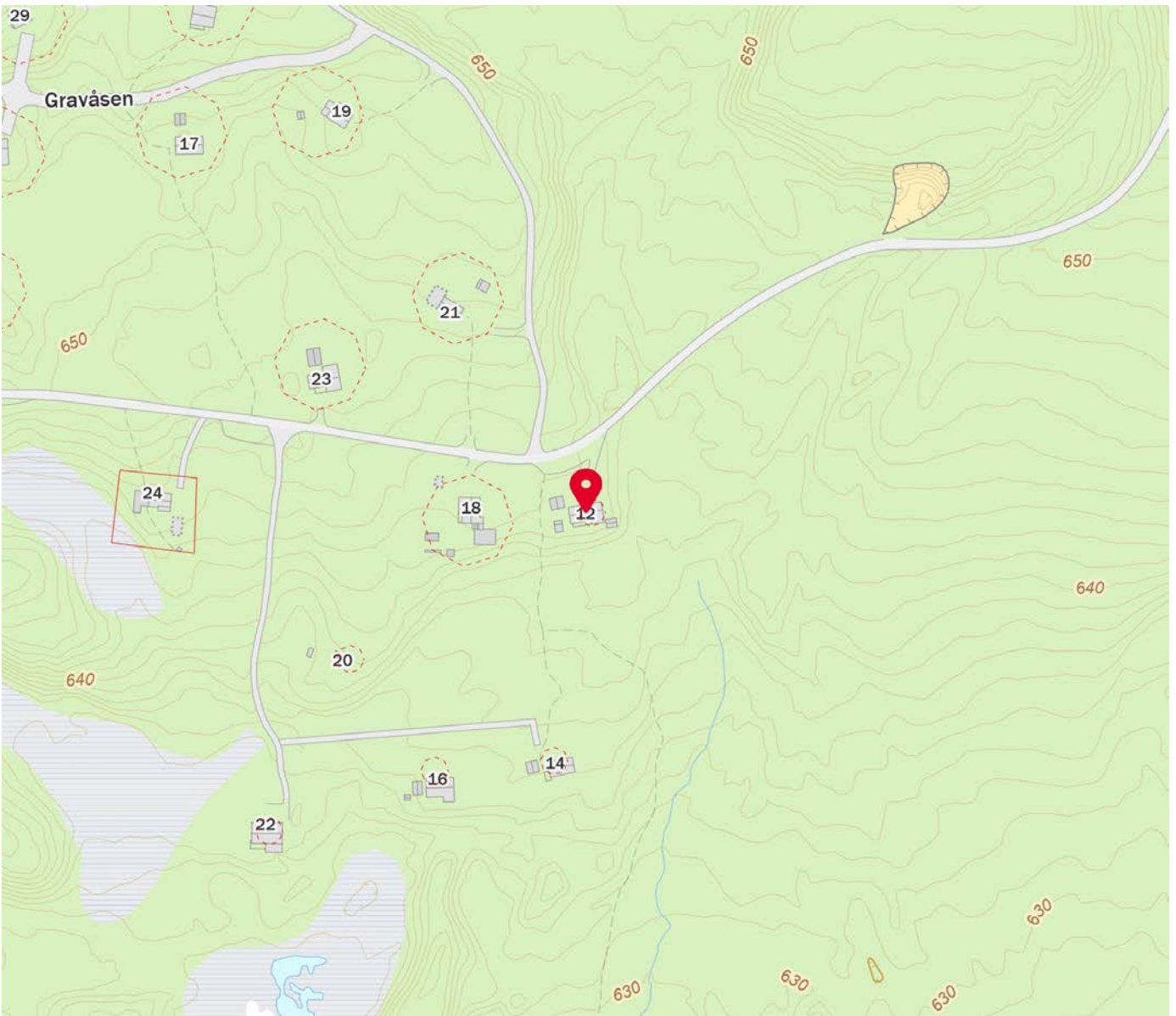
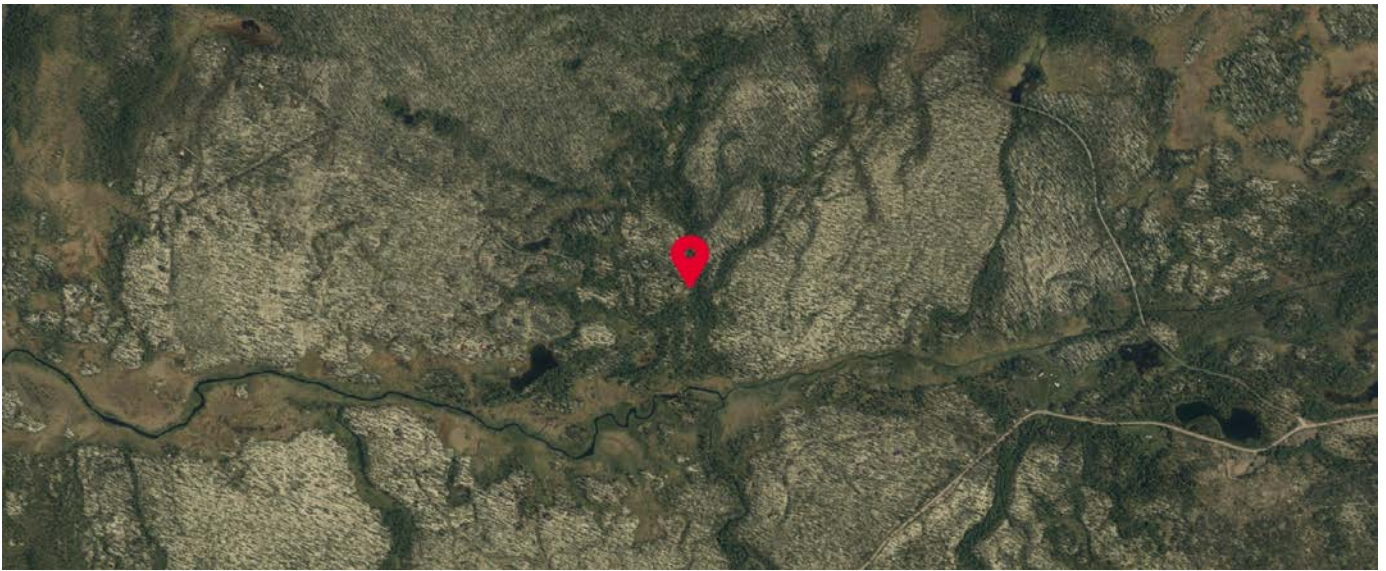
Sport

 Fjellheimen leirskole 16 min 
Ballspill, fotball 14.3 km

 Engerdal barne- og ungdomsskole 27 min 
Aktivitetshall, ballspill 26.7 km

Dagligvare

Joker Aasheim 30 min 
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent 27.7 km



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5%	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt enebolig</i>	4,3%	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6%	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2%	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6%	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Gravåsen 12
2485 RENDALEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Inger Anne Stene

Telefon: 924 08 140
E-post: inger.anne.stene@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 viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

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