



aktiv.

Ulvelavet 28, 2485 RENDALEN

**Stor og solrik fritidseiendom med flott utsikt! Flott helårsdestinasjon med nyere alpinanlegg og fantastiske tur- og skiforhold.**



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 1 990 000,-  
**Omkostn.:** Kr 49 750,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 041 100,-  
**Selger:** Øystein Håkonsløyken

**Salgsobjekt:** Fritidseiendom  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1988  
**BRA-i/BRA Total** 73/87 kvm  
**Tomtstr.:** 1424.8 m<sup>2</sup>  
**Gnr./bnr.** Gnr. 12, bnr. 273  
**Oppdragsnr.:** 1211250141

## Ditt nye fristed?

### Velkommen til Renåfjellet og Ulvelavet 28!

Renåfjellet er en familievennlig hyttedestinasjon med tilgang til et nyere og moderne alpinanlegg, samt over 70 km ferdig preparerte skiløyper. Med fantastiske skiforhold, jakt- og fiskemuligheter, i tillegg til muligheten for nydelige fjellturer, bærplukking og sykkelturner om sommeren, er dette et eldorado for den aktive familien året rundt.

Stor og solrik fritidseiendom på 1 424,8m<sup>2</sup> som ligger ca. 677 meter over havet. Terrasse mot både syd og vest, samt flott utsikt utover Alvdalsfjellene, Storsløykenkletten og Venabygdsfjellet. Hytta ligger luftig i terrenget og man kan se Rondane dersom man går ca. 50 høydemeter bak hytta. Hytta har et hyggelig oppholdsrom med fine vinduer som åpner opp for utsikten, peis og pent kjøkken, 3 soverom med 7 sengeplasser, og bad med badstue. Eiendommen er også bebygd med anneks på 10m<sup>2</sup> som i dag er innredet med 4 sengeplasser.



# Innhold

|                            |    |
|----------------------------|----|
| Nøkkelinformasjon .....    | 2  |
| Om eiendommen .....        | 4  |
| Plantegning .....          | 43 |
| Tilstandsrapport .....     | 45 |
| Egenerklæringsskjema ..... | 78 |
| Nabolagsprofil .....       | 83 |
| Budskjema .....            | 91 |

# Om eiendommen

## Beliggenhet

### **Velkommen til Renåfjellet hytteområde!**

Et fullkomment vintersportssted for hele familien, ca. 3 timer fra Oslo. Renåfjellet er en familievennlig hyttestedestinasjon med tilgang til et nytt og moderne alpinanlegg og over 70 km ferdig preparerte skiløyper.

Med fantastiske skiforhold, jakt-og fiskemuligheter, samt muligheten for nydelige fjellturer, bærplukking og sykkelturner om sommeren, er dette et eldorado for den aktive familien året rundt.

Trekk deg tilbake fra den hektiske hverdagen og finn roen på Renåfjellet i Rendalen, en av Norges best bevarte hemmeligheter.

### **VINTERAKTIVITETER**

#### Alpinsenter

Renåfjellet byr på et flott og familievennlig tilbud innen alpint og snowboard. Du har tilgang til et nytt og moderne alpinanlegg med tre alpintrasèer. Den ene traséen har lysanlegg og åpner for kveldskjøring.

I tillegg finner du et nytt og moderne barneanlegg, som gir hele familien muligheten til å nyte fjellet i vinterhalvåret. Ved anlegget er det varmetue og en kiosk, og mulighet for å leie alpinutstyr. Ved alpinsenteret finner du også en veletablert skipark med både hopp og rails, noe som tiltrekker seg barn og unge i alle aldre.

#### Langrenn

Renåfjellet er et langrennseldorado! For deg som ønsker å spenne på deg skiene kan du glede deg over hele 70 kilometer med preparerte skiløyper. Her finner du fantastiske turmuligheter for hele familien.

Snøgaranti og gode snøforhold muliggjør tidlig åpning av både alpin-og langrennstraseer. Med rask responstid på preparering av løyper (oppdateres løpende på [skisportet.no](http://skisportet.no)) kan du glede deg til mange flotte turer i løpet av vinteren. Alpinanlegget har de siste tre årene vært veldrevet.

Ta deg en topptur til Renåfjellet, Vardebua, 1.028 m.o.h. og nyt den slående naturopplevelsen. Ca. en halvtimes kjøring til Sandbu og tur til Sølen.

## **SOMMERAKTIVITETER**

### **Jakt og fiske**

Med hytte på Renåfjellet har du en av Norges beste ørretselver, Mistra, i umiddelbar nærhet. Her kan du virkelig teste fiskelykken og hale i land både sik og ørret. Du har også tilgang til Storsjøen og Sølensjøen, så fiskemulighetene er store, både sommer og vinter.

Rendalen og Renåfjellet er et populært jaktområde for både storvilt og småvilt - deriblant elg, rådyr, bever, hare, skogsfugl og rype. Det er med andre ord bare å gjøre seg klar for en fantastisk jakt sesong! Sør for hytta, i gangavstand, er et av Østlandets vakreste naturområder mellom Flendalen og Osdalen.

### **Sykling og turmuligheter**

Forbered deg på spektakulære fjellturer, med slående utsikt og krystallklar fjellluft. Ta beina beina fatt og nyt det Renåfjellet har å by på av naturmuligheter.

For sykkelentusiaster er mulighetene mange. Milevis med trafikkstilte skogsbilveier åpner opp for fantastiske sykkelturer for hele familien, både vår, sommer og høst. Sykler du utenfor veiene finner du muligheter for terrengsykling i flott fjellandskap.

Du kan også kombinere sykkelturen med fjelltur på beina i flott terreng, eller hva med en lang løpetur? Sykkelopplevelsene og turmulighetene står i kø!

### **Bærplukking**

Sensommeren og høsten er ikke komplett uten bærplukking. På Renåfjellet har du fantastiske muligheter for å fylle fryseren for vinteren. Frodige skogs- og fjellpartier byr på flotte muligheter til å kombinere vakre fjellturer med bærplukking. En aktivitet hele familien har glede av. Nyt alt fjellet har å by på og finn fram bærplukkeren.

### **Liv i Åkrestrømmen**

Åkrestrømmen er det tredje største tettstedet i Rendalen kommune. Her er det blant annet en butikk med turistdestinasjonsåpningstider ca. 8 km fra hytta. De siste årene har det vært stor vekst her, og det er mye liv og kulturelle innslag. Kjent for sine fantastiske fiskemuligheter, og blant annet tradisjonell håvfiske etter sik.

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

Kilde: Tekst er kopiert fra [www.renaafjellet.no](http://www.renaafjellet.no)

## Om fritidsboligen

### **Arealer totalt**

BRA - i: 73 m<sup>2</sup>

BRA - e: 14 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 87 m<sup>2</sup>

TBA: 58 m<sup>2</sup>

### **Fritidsbolig**

1. etasje

BRA-i: 73 m<sup>2</sup>

Beskrivelse: Vindfang, gang, bad, badstue, stue, kjøkken og 3 soverom.

BRA-e: 4 m<sup>2</sup>

Beskrivelse: Bod med utvendig adkomst.

TBA: 54 m<sup>2</sup>

Beskrivelse: Terrasser.

### **Anneks**

1. etasje

BRA-e: 10 m<sup>2</sup>

Beskrivelse: Anneks med ett rom.

TBA: 4 m<sup>2</sup>

Beskrivelse: Terrasse ved anneks.

### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Arealmålingen er utført med laser. På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet.

Arealbegreper:

BRA-i (internt bruksareal) - Bruksareal av boenheten(e) innenfor omsluttende vegger.

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

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

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

ALH (areal med lav himlingshøyde) - Areal med lav himlingshøyde (ALH) måles på

samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. ALH skal opplyses sammen med BRA. Se GUA over.

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

### **Tomtebeskrivelse**

Eiertomt på ca. 1 424,8m<sup>2</sup>. Skrånende småkupert tomt med flate partier. God utsikt mot vest. Gruset innkjøring og oppstillingsplass. Tomten består forøvrig i hovedsak av naturtomt med stedets vegetasjon som bla. lyng og bær.

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

### **Bygningssakkyndig**

Syversrud Takst AS

### **Type takst**

Eierskifterapport

### **Byggemåte**

Fritidsbolig:

Fritidsbolig på ett plan med krypkjeller. Ringmur med lettklinkerblokker. 1.etasje med stubbloftkonstruksjon. Ingen adkomst til krypkjeller. Luftespalter i ringmur. Yttervegger oppført i bindingsverk og utvendig kledd med stående villmarkspanel. Saltak takkonstruksjon med kaldloft. Kaldloft uten etablert adkomst. Tak tekket med pappshingel. Renner og nedløp av metall. Ildsted i stue tilknyttet elementpipe.

Bod med utvendig adkomst:

Gulv med stubbloftkonstruksjon, innvendig med trebord. Vegger og himling med trepanel. Innlagt lys og strøm. Pga mye løsøre og gjenstander var ikke alle flater tilgjengelige. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Anneks:

Overbygget inngangsparti. Fundamentert på Lecablokker. Yttervegger i bindingsverk og utvendig kledd med liggende trekledning. Malt treverk. Koblete vinduer. Saltakkonstruksjon tekket med shingel. Tekking noe mosegrodd. Renner/nedløp i

metall. Malte vindskier og isbord. Gulv med tregulv, vegger og skråhimling med panel. Innlagt strøm. Etablert 2 faste soveplasser. Bygning med skjevheter, preg av elde/slitasje og manglende vedlikehold. Påkostninger må påregnes.

Bygningen er ikke teknisk vurdert etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Det er kun en generell og forenklet beskrivelse og vurdering uten tilstandsgradsetting.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 14.5.2025, utført av Vegard Syversrud.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader-TG)

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

\* Drenering: Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Når golvkonstruksjonen i sin helhet ligger over terrengnivå og er plassert på en sprengsteinsfylling eller andre drenerende masser, er det som regel ikke nødvendig å bruke drensledning. flatt terreng/ motfall rundt boligen fører til økt fuktbelastning på grunnmur.

\* Grunnmur og fundament: På befaringsdagen ble det registrert mindre sprekker og avskalling av puss på grunnmur. Utvendig over bakken er grunnmuren stedvis tildekt med konstruksjoner. Det er derfor ikke mulig å kontrollere grunnmur for sprekker eller skader.

\* Kryp kjeller: Kryp kjeller under hele hytta. Det registreres lufteluker i ringmur. Kryp kjelleren har ingen adkomst. Det gjøres oppmerksom på at en kryp kjeller er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår, og en inspeksjon er viktig for stadfesting av tilstand. Påvist enkelte lufteventiler i ringmur.

\* Balkong, terrasse, platting: Det registreres skjevheter i søyler og fundament. Det registreres skjevheter i konstruksjonen. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverk fremstår som noe løst. Det registreres værslitt/ oppsprukket trevirke.

\* Vinduer og dører: Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig. Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold. Enkelte vinduer er ikke vasket og det er vanskelig å oppdage punkteringer. Det registreres harde tettelisten som pga dette tetter dårlig. Kittfalsen (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og har sprekker. Enkelte dører tar i karm/terskel og har behov for justering. Det er påvist avvik ved omramming. Liten/ingen avstand mellom trepanel og beslag, fare for fuktopptrekk. Enkelte vridere med noe slark, vedlikehold må påregnes. Det registreres misfarging på enkelte innvendige karmen og foringer, trolig pga. kondens. Det registreres dårlig tilslutning mellom dørblad og karm på ytterdør. Fuktskjolder nederst på dør.

\* Yttervegger: Det er værslitt/ oppsprukket trevirke/trepaneler. Trekledning mangler

overflatebehandling. Det er ikke registrert bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon. Forøvrig vurderes kledning å kunne ivareta sin tekniske funksjon.

\* Loft (konstruksjonsoppbygging): Det er ingen adkomst til loftet.

\* Renner og nedløp: Det ble registrert buling/skade i nedløpsrør som er et symptom på frostspreng. Ett nedløp er ikke tilkoblet drenerør, ukjent årsak. Jevnlig rengjøring av takrenner og nedløpsrør anbefales for å sikre god avrenning.

\* Takkonstruksjon: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Det registreres svertesopp i undertak ved overbygg. Det registreres råteskader på isbord.

\* Ildsted/Skorstein: Det registreres manglende ildfast plate på gulvet under sotluke. Det registreres mindre riss på pipe. Sotluke med justeringsbehov. Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedr. vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.

\* Kjøkken: Oppsummering av overflater og innredning: Kjøkkeninnredning med speil fronter i tre. Laminerte skrog og benkeplater. Over og underskap. Panel i benkerygg. Metall kum med avrenningsfelt, 1-greps blandebatteri med avstengning for oppvaskmaskin. Vannstoppeventil ikke etablert (krav fra 2010). Opplegg for oppvaskmaskin og stekeovn. Komfyrvakt ikke etablert (krav fra 2010). Innredningen vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand. Det registreres manglende fuger i overgang benkeplate og vegg. Enkelte fronter med behov for justering. Enkelte fronter med behov for vedlikehold. Med tanke på sikkerhet anbefales det å ettermontere vannstoppeventil og komfyrvakt. (Ikke krav).

\* Kjøkken: Oppsummering av avtrekk: Avtrekk funksjonstestet med tilfredsstillende avtrekksfunksjon. Det registreres ulyd fra vifte. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

\* Avløpsrør: Kloakk er ikke luftet over tak. Lufting med vakumventil. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Ingen avvik lekkasjer skader ble registrert, generelt anbefales jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser for å sikre god avrenning. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

\* Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på vannledninger. Ingen lekkasjer eller skader ble registrert, generelt anbefales regelmessig testing av hovedstoppekran for å kontrollere at den stenger ved en eventuell lekkasje. Ingen tegn til eller opplysninger om tidligere frostproblematikk. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

\* Elektrisk: Det er ikke forelagt noen dokumentasjon på utførelsen av anlegget. Kabel under terrasse mangler klammer og ligger på bakken. Ingen opplysninger fra hjemmelshaver om problemer med det elektriske anlegget. Anlegget har utidsmessige løsninger og ujordete stikkontakter.

\* Varmtvannsbereder: Det er etablert rør fra trykkventilen på berederen til avløp. Bereder er plassert i rom uten sluk.

\* Ventilasjon: To soverom mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu. Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.

\* Våtrom: Bad: Oppsummering av overflater: Høydeforskjell ved kant av dusjkabinett til topp gulvbelegg ved dør på ca. 15 mm. Fallforhold er ikke kontrollert under dusjkabinett / badekar pga manglende adkomst for måling. Gulvet fremstår som flatt uten fall. Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Karmlist og foringer på vindu er ikke fuktbestandig og vil kunne svelle, misfarges og brytes ned ved fuktbelastning. Dette kan føre til råte, muggvekst og behov for utskiftning. Avtrekkskanal er ført gjennom tak og opp på kaldloft. Det registreres fuktmerker rundt ventilasjonskanal.

\* Våtrom: Bad: Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk: Det registreres feil utførelse av membran/slukmansjett ved sluk. Denne er ikke ført tilfredsstillende inn under hele klemringen. Det er benyttet uegnede materialer i våtsonen som ikke vil tåle belastningen av fritt vann.

\* Våtrom: Bad: Oppsummering av sanitærutstyr: Mindre avskalling på vasken. Påbegynte svelleskader på innredning. Manglende silikongfuge i overgang vask og vegg, silikongfuge anbefales montert.

\* Våtrom: Bad: Oppsummering av ventilasjon: Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

\* Øvrig: Badstue: Ukjent vedrørende rom i rom konstruksjon. Ukjent vedrørende luftesjikt mot tilgrensende konstruksjoner. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

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

\* Taktekking: Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde. Det registreres buler i papptekking. Taktekking er fra byggeåret, og tettheten er med tanke på alder usikker. Tekkingen vurderes å ha kort gjenværende restlevetid.

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

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Montert ladepunkt el-bil.

Arbeid utført av: Berg og Sandboe AS/ Koppang.

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Ladepunkt på yttervegg.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Platting, bygd med egeninnsats.

Tilleggskommentar:

Hatt en mindre lekkasje på tak i luftekanal bad, denne er utbedret.

### **Innhold**

Hytta har adkomst via terrassen og inneholder:

1. etasje: Entré, kjøkken, stue med utgang til terrasse, 3 soverom og badrom med badstue.

Adkomst til utvendig bod på 4m<sup>2</sup> ved inngangspartiet.

Eiendommen er også bebygd med et anneks på 10m<sup>2</sup>.

### **Standard**

For beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

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

### **Parkering**

Biloppstillingsplasser til 3 biler på gruset gårdsplass. Det er montert elbil-lader på hytteveggen.

### **Diverse**

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert den 01.07.2009. Sak avsluttet med merknad. Status på anlegget er ukjent. Neste kontroll kan forventes i 2029.

Feiing er ikke utført. Tilsyn ble sist gang utført den 02.10.2018, uten pålegg om

utbedringer. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

## Energi

### **Oppvarming**

Oppvarming med ved og elektrisitet. Vedfyring med peisovn i stuen. Elektrisk oppvarming med panelovner med styring.

### **Info strømforbruk**

Selger har hatt et årlig strømforbruk på ca. 7000-10000 kWh inkludert elbil-lading.

Selger opplyser at strømforbruket gikk vesentlig ned etter at de monterte nye digitalt styrt panelovner. Har til enhver tid minimum temperatur på 7 grader i hytten.

### **Energikarakter**

F

### **Energifarge**

Oransje

### **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 m<sup>2</sup>. 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](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### **Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 1 990 000

### **Kommunale avgifter**

Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr. 9 964,- for 2025.

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

\* Avløp: Kr. 8 213,-

\* Renovasjon: Kr. 1 751,-

Fra 2025 blir det årlig gebyr på alle som har fyringsanlegg i bruk, gebyret begynner fra 2026 og faktureres av Midt-Hedmark Brann- og redningsvesen. Vann faktureres gjennom Renåfjellet AS. Det skal ikke kreves eiendomsskatt fra kommunen i 2025.

Størrelse på renovasjonsavgift avhenger av størrelse på dunke(er). Det gjøres oppmerksom på at avgiftene normalt justeres/reguleres årlig. Opplyses om at det er felles avfallshåndtering ved innkjøring til Renåfjellet.

#### **Formuesverdi**

Kr 638 690,- per 31.12.2023.

#### **Andre utgifter**

Årsavgift til Renåfjellet AS er kr. 4 333,- inkl. mva for 2025. Årsavgiften skal dekke drift og vedlikehold av felles veier og vannverk. Renåfjellet AS indeksregulerer og utfakturerer årsavgiften en gang i året.

#### **Tilbud lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

#### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 12, bruksnummer 273 i Rendalen kommune.

#### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

Følgende tinglyste heftelser (dokument) vil følge med eiendommen:

\* Erklæring/avtale, tinglyst den 28.01.1985, dagboknummer 392. Avtale mellom Rendalen Fritid AS og div. grunneiere i Rendalen. Hvoretter d.e.m.fl. avstår ca 7500 DA til utbygging av alpinanlegg med tilhørende nødvendig hyttefelt på div. betingelser.

\*\* Prioritetsbestemmelse, tinglyst den 14.06.1985, dagboknummer 2865. Veket for: Obligasjon 1985/2868-1. Veket for: Obligasjon 1985/2869-1. Vikelsen innebærer at grunneieren i tilfelle realisasjon av eiendommen avstår 10,5 % av sin godtgjørelse for solgte tomter iht avtalen. Gjelder for tomter som selges etter realisasjonstidspunkt.

Dokumentet kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

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

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Fritidsboligen er fra før 1998. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 01.01.1998. Man kan dermed ikke 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. Det skal uansett

foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da rent formelt at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen av hytta og annekset. Terrassen utenfor hytta er i dag noe større enn hva den er på tegningen, ellers synes innholdet i disse å være i samsvar med dagens bruk.

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

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen har adkomst via privat vei som driftes av Renåfjellet AS. Fritidsboligen er tilknyttet privat vannverk som driftes av Renåfjellet AS, og er tilkoblet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Renåfjellet AS har inngått avtale med Per Hagen AS om brøyting og vedlikehold av veier. Vedlikehold og service av anlegg for vannforsyning. Renåfjellet anmoder alle som ønsker brøyting inn til hyttene sine å ta kontakt med Per Hagen AS ved Einar Hagen.

Det vil på generelt grunnlag kunne hefte usikkerhet ved private vannanlegg over tid. For eksempel kan grunnvannstand og øvrige forhold medføre endring i kvalitet og mengde på vann fra borehull og brønner. Det er ikke kjent med at det har blitt tatt vannprøver de senere årene.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Kongskaråsen hyttefelt, fra 1983 med endringer i 1986 og 1989. Reguleringsformål for eiendommen er fritidsbebyggelse.

Det gjøres oppmerksom på at det er noen ubebygde tomter i området, hvor det må påregnes utbygging av fritidsboliger.

### **Adgang til utleie**

På generelt grunnlag er det tillatt å leie ut egen fritidsbolig, så lenge formålet med utleien er i samsvar med godkjent bruk av gjeldende leieobjekt og/eller areal. Eiendommen står i matrikkelen registrert med én bruksenhet.

### **Legalpant**

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

### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

### **Kommentar odelsrett**

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

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

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

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

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

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

eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

1 990 000 (Prisantydning)

-----  
Omkostninger

49 750 (Dokumentavgift)  
260 (Panteattest kjøper)  
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)  
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))  
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

---

51 100 (Omkostninger totalt)  
67 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
69 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

2 041 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
2 057 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
2 059 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

### **Betalingsbetingelser**

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

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

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

### **Boligkjøperforsikring**

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

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt en fast provisjon på kr 42.000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), oppgjørsvederlag (kr 6.250,-), visning(er) etter avtale, markedspakke (kr 14.500,-), søk eiendomsregister og elektronisk signering (kr 2.190,-) samt innhenting av opplysninger (kr 11.500,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

### **Oppdragsansvarlig**

Line M Strøm  
Eiendomsmegler  
[line.strom@aktiv.no](mailto:line.strom@aktiv.no)  
Tlf: 970 94 147

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

### **Salgsoppgavedato**

25.05.2025



Renåfjellet er en familievennlig hyttedestinasjon med tilgang til et nyere og moderne alpinanlegg, samt over 70 km ferdig preparerte skiløyper.



Med fantastiske skiforhold, jakt-og fiskemuligheter, i tillegg til muligheten for nydelige fjellturer, bærplukking og sykkelturner om sommeren, er dette et eldorado for den aktive familien året rundt.



Stor og solrik fritidseiendom på 1 424,8m<sup>2</sup> som ligger ca. 677 meter over havet. Terrasse mot både syd og vest, samt flott utsikt utover Alvdalsfjellene og Venabygdsfjellet.



Hytta har yttervegger kledd med stående villmarkspanel og adkomst via terrassen som strekker seg langs to sider.



Overbygget inngangsparti via terrassen. Til venstre for inngangsdøren er det adkomst til en utvendig bod på 4m².



Når du entrer hytta kommer du inn i en praktisk entré med god oppbevaringsplass i stor skyvedørsgarderobe.



Stuen er det naturlige oppholdsrommet i hytta, og er et stort, lyst og fint rom for både avkobling og hygge.



Stuen har flere vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys, og åpner opp for den nydelige utsikten!



Stuen har god standard med lys enstavs parkett på gulv og overflater med flott villmarkspanel.



Fra stuen er det utgang til den sydvendte siden av terrassen som er overbygd.



Vestsiden av terrassen er delvis overbygget, har terrassebord på gulv og god plass til sittegrupper etter eget ønske.



Det er også bygget en terrasseplattning utenfor terrassen. Her sitter du høyt og solrikt med fantastisk flott utsikt!



Terrassen vender mot både syd og vest, så her har du med andre ord svært gode solforhold!



Stuen er romslig med god plass til både sofagruppe med salongbord og et stort spisebord.



Som et fint midtpunkt i stuen er det en koselig peis med peisinnatts som både gir god varme og bidrar til ekstra hygge.



Kjøkkenet ligger i en fin og sosial åpen løsning med stuen.



I tilknytning til kjøkkenet er det naturlig plass til et stort spisebord som blir et naturlig samlingspunkt.



Lys kjøkkeninnredning med god skap- og benkeplass.



Innredningen har lyse profilerte fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum. På kjøkkenet er det plass til frittstående hvitevarer som komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap med frysedel.



I hjørnet er det flotte åpne hyller for oppbevaring og dekor. Praktisk med belysning under overskapene og mekanisk avtrekk over komfyren.



Gang med adkomst til 3 soverom og baderom med badstue.



Soverom 1 er i dag innredet med en dobbeltseng og kommode.



Det er montert panelovner med styring. Selger opplyser at strømforbruket gikk vesentlig ned etter at de monterte nye digitalt styrte panelovner.



Soverommet har lakkerte regulv og overflater med liggende trepanel.



Hytta inneholder 3 soverom med 7 sengeplasser. I tillegg har selger innredet med 4 sengeplasser i annekset.



Soverom 2 har oppbevaringsplass i medfølgende garderobeskap.



Soverommet er i dag innredet med to køyesenger og 4 sengeplasser.



Soverommet har lakkerte tregulv og lysnet panel på veggene.



Soverom 3 har også lune tregulv og lysnet panel på veggene.



Rommet er i dag innredet med en enkeltseng og et skap for oppbevaring.



Baderommet har belegg på gulv, overflater med trepanel og et vindu som slipper inn naturlig dagslys.



Baderommet er utstyrt med servantskap, speil med belysning og vegghengt skap over, dusjkabinett og gulvstående toalett.



Fra baderommet er det også adgang til en badstue med tregulv, overflater med trepanel, plassbygde sittebenker og elektrisk badstueovn.



Her ligger alt tilrette for mye utendørs hyttekos i solveggen.



Trekk deg tilbake fra den hektiske hverdagen og finn roen på Renåfjellet i Rendalen, en av Norges best bevarte hemmeligheter.



Biloppstillingsplasser til 3 biler på gruset gårdsplass. Det er montert elbil-lader på hytteveggen.



Eiendommen er også bebygd med et anneks på 10m<sup>2</sup>. Utenfor annekset er det en koselig terrasse på ca. 4m<sup>2</sup>.



Annekset har lyse tregulv, overflater med trepanel og innlagt strøm.



Annekset er i dag innredet med en familiekøye med 3 sengeplasser og en sovesofa.



Velkommen til visning!

# Plantegning



Plantegningen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

# Vedlegg

# Ulvelavet 28

## 2485 RENDALEN

### Tilstandsrapport

### Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig

Byggeår: 1988

BRA: 77 m<sup>2</sup>

BRA-i: 73 m<sup>2</sup>



### Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

3

TG-2

22

TG-3

1

TG-IU

1

# 1. Tilstandsgradene

## TG-0

### Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

## TG-1

### Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

## TG-2

### Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

## TG-3

### Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

## TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

### Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

### Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/31440>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

### Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

## 3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

### Bygningsdeler med TG3

#### Taktekking

##### Oppsummering

Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde. Det registreres buler i papptekking.

Taktekking er fra byggeåret, og tettheten er med tanke på alder usikker. Tekkingen vurderes å ha kort gjenværende restlevetid.

##### Anbefalte tiltak

Utbedring/utskifting av beslagsløsninger anbefales for å unngå lekkasjer og skader.

Ut fra alder på taktekkning så bør det planlegges med utskifting av tekkingen i løpet av de nærmeste årene.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

### Bygningsdeler med TG2

#### Drenering

##### Oppsummering

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Når golvkonstruksjonen i sin helhet ligger over terrengnivå og er plassert på en sprengsteinsfylling eller andre drenerende masser, er det som regel ikke nødvendig å bruke drensledning.

Flatt terreng/ motfall rundt boligen fører til økt fuktbelastning på grunnmur.

##### Anbefalte tiltak

Behov for terrengjusteringer.

#### Grunnmur og fundament

##### Oppsummering

På befaringsdagen ble det registrert mindre sprekker og avskalling av puss på grunnmur.

Utvendig over bakken er grunnmuren stedvis tildekt med konstruksjoner. Det er derfor ikke mulig å kontrollere grunnmur for sprekker eller skader.

##### Anbefalte tiltak

Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

#### Krypkjeller

##### Oppsummering

Krypkjeller under hele hytta. Det registreres lufteluker i ringmur. Krypkjelleren har ingen adkomst. Det gjøres oppmerksom på at en krypkjeller er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår, og en inspeksjon er viktig for stadfesting av tilstand. Påvist enkelte lufteventiler i ringmur.

#### Anbefalte tiltak

Adkomst til krypkjelleren bør etableres slik at kontroll kan foretas.

---

## Balkong, terrasse, platting

#### Oppsummering

Det registreres skjevheter i søyler og fundament. Det registreres skjevheter i konstruksjonen.

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverk fremstår som noe løst.

Det registreres værslitt/oppsprukket trevirke.

#### Anbefalte tiltak

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

---

## Vinduer og dører

#### Oppsummering

Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig.

Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold. Enkelte vinduer er ikke vasket og det er vanskelig å oppdage punktering.

Det registreres harde tettelisten som pga dette tetter dårlig.

Kittfalsen (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og har sprekker.

Enkelte dører tar i karm/terskel og har behov for justering.

Det er påvist avvik ved omramming. Liten/ingen avstand mellom trepanel og beslag, fare for fuktopptrekk.

Enkelte vridere med noe slark, vedlikehold må påregnes.

Det registreres misfarging på enkelte innvendige karmen og foringer, trolig pga. kondens.

Det registreres dårlig tilslutning mellom dørblad og karm på ytterdør. Fuktskjolder nederst på dør.

#### Anbefalte tiltak

Det må kunne påregnes vedlikehold samt evt utskiftning av vinduer på sikt for å oppnå dagens krav til tetthet og isolering.

Tettelisten bør byttes ved åpningsbare vinduer, mistet noe tettefunksjon.

Overflatebehandlinger må påregnes. Etablere avstand mellom beslag og omramming.

Justeringer/smøring må påregnes.

---

## Yttervegger

#### Oppsummering

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Trekledning mangler overflatebehandling.

Det er ikke registrert bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.

Forøvrig vurderes kledning å kunne ivareta sin tekniske funksjon.

---

#### Anbefalte tiltak

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

Supplering med musebørste hvor lusinger/musebånd mangler anbefales.

---

## Loft (konstruksjonsoppbygging)

#### Oppsummering

Det er ingen adkomst til loftet.

#### Anbefalte tiltak

Adkomst for inspeksjon av loft/takkonstruksjon må etableres.

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for stadfesting av tilstand.

---

## Renner og nedløp

#### Oppsummering

Det ble registrert buling/skade i nedløpsrør som er et symptom på frostspreng.

Ett nedløp er ikke tilkoblet drenerør, ukjent årsak.

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

#### Anbefalte tiltak

Drensrør må tilkobles utkast slik at overflatevann blir ført bort fra grunnmur.

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.

Utbedring av frostsprengte nedløpsrør må påregnes.

---

## Takkonstruksjon

#### Oppsummering

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det registreres svertesopp i undertak ved overbygg. Det registreres råteskader på isbord.

#### Anbefalte tiltak

Isbord anbefales utskiftet. Det anbefales å etablere isbordbeslag.

---

## Ildsted/Skorstein

#### Oppsummering

Det registreres manglende ildfast plate på gulvet under sotluke. Det registreres mindre riss på pipe. Sotluke med justeringsbehov.

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedr. vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.

#### Anbefalte tiltak

Ubrennbar plate under sotluke må etableres. Riss på pipe anbefales igjenpusset.

---

## Kjøkken

### Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med speil fronter i tre. Laminerte skrog og benkeplater. Over og underskap. Panel i benkerygg. Metall kum med avrenningsfelt, 1-greps blandebatteri med avstengning for oppvaskmaskin. Vannstoppeventil ikke etablert (krav fra 2010). Opplegg for oppvaskmaskin og stekeovn. Komfyrvakt ikke etablert (krav fra 2010).

Innredningen vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand. Det registreres manglende fuger i overgang benkeplate og vegg.

Enkelte fronter med behov for justering. Enkelte fronter med behov for vedlikehold.

Med tanke på sikkerhet anbefales det å ettermontere vannstoppeventil og komfyrvakt. (Ikke krav)

### Oppsummering av avtrekk

Avtrekk funksjonstestet med tilfredsstillende avtrekksfunksjon.

Det registreres ulyd fra vifte. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

### Anbefalte tiltak avtrekk

Det er påregnelig med utskifting av ventilator pga alder.

## Avløpsrør

### Oppsummering

Kloakk er ikke luftet over tak. Lufting med vakumventil.

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Ingen avvik lekkasjer skader ble registrert, generelt anbefales jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser for å sikre god avrenning.

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

### Anbefalte tiltak

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Anbefaler ytterligere undersøkelser vedrørende lufting av avløpsanlegget.

## Vannledninger

### Oppsummering

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på vannledninger.

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

Ingen tegn til eller opplysninger om tidligere frostproblematikk.

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

### Anbefalte tiltak

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

## Elektrisk

### Oppsummering

Det er ikke forelagt noen dokumentasjon på utførelsen av anlegget.

Kabel under terrasse mangler klammer og ligger på bakken.

Ingen opplysninger fra hjemmelshaver om problemer med det elektriske anlegget.

Anlegget har utidsmessige løsninger og ujordete stikkontakter.

### Anbefalte tiltak

Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes. Kabel til elbillader må festes tilstrekkelig.

---

## Varmtvannsbereder

### Oppsummering

Det er etablert rør fra trykkventilen på berederen til avløp.

Bereeder er plassert i rom uten sluk.

### Anbefalte tiltak

Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.

---

## Ventilasjon

### Oppsummering

To soverom mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.

Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.

### Anbefalte tiltak

Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

---

## Våtrom: Bad

### Oppsummering av overflater

Høydeforskjell ved kant av dusjkabinett til topp gulvbelegg ved dør på ca. 15 mm.

Fallforhold er ikke kontrollert under dusjkabinett / badekar pga manglende adgang for måling. Gulvet fremstår som flatt uten fall.

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Karmlist og foringer på vindu er ikke fuktbestandig og vil kunne svelle, misfarges og brytes ned ved fuktbelastning. Dette kan føre til råte, muggvekst og behov for utskiftning.

Avtrekksskanal er ført gjennom tak og opp på kaldloft. Det registreres fuktmerker rundt ventilasjonskanal.

### Anbefalte tiltak overflater

Vindu og karmister bør overflatebehandles med en oljemaling og beskyttes for direkte vannsprut ved dusjing.

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Anbefaler ytterligere undersøkelser av ventilasjonskanal for å hindre kondensering med påfølgende utvikling av fuktskader. Det ble ikke målt forhøyde verdier rundt ventil på befaringen.

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det registreres feil utførelse av membran/slukmansjett ved sluk. Denne er ikke ført tilfredsstillende inn under hele klemringen.

Det er benyttet uegnede materialer i våtsonen som ikke vil tåle belastningen av fritt vann.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av alder bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger. Dusjkabinett må fjernes og en ytterligere undersøkelse anbefales av sluk.

Sluk er dårlig rengjort. Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

### Oppsummering av sanitærutstyr

Mindre avskalling på vasken. Påbegynte svelleskader på innredning. Manglende silikongfuge i overgang vask og vegg, silikonfuge anbefales montert.

### Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.

Rommet mangler tilluft og ventilerings av rommet blir redusert.

### Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

## Øvrig: Badstue

### Oppsummering

Ukjent vedrørende rom i rom konstruksjon. Ukjent vedrørende luftesjikt mot tilgrensende konstruksjoner.

Anbefaler ytterligere undersøkelser.

## Bygningsdeler med TG-IU

## Våtrom: Bad

### Oppsummering av fukt

TGIU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone. Yttervegg og kjøkkeninnredning hindrer hulltaking.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
**14.5.2025**

Rapportdato  
**21.5.2025**

### Hjemmelshavere

Navn: Øystein Håkonsløkken

Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

### Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Vegard Syversrud

Telefon: 41544653

Firma: Syversrud Takst AS

Epost: Vegard@syversrudtakst.no

Adresse: Forstmester mejdells veg 32A,  
2407 Elverum



#### Om bygningssakkyndig:

Utdannet elektriker og takstmann med over 10 års erfaring i ulike roller i byggebransjen.

#### Egne premisser:

Tilstandsrapporten er utført for å avdekke feil eller mangler ved boligen med utgangspunkt i utvalgte bygningsdeler. El-installasjoner er ikke vurdert utover enkle visuelle vurderinger da dette krever spesialkompetanse. Rørinstallasjoner er ikke vurdert utover å sjekke for aktive lekkasjer og enkle visuelle vurderinger da dette krever spesialkompetanse. Pipe og ildsted er ikke vurdert utover enkle visuelle vurderinger da dette krever spesialkompetanse.

Tilleggsbygg slik som annekser er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. Kryp kjeller og kaldt loft uten etablert adkomst.

### Informasjon om boligen

Adresse: Ulvelavet 28, 2485 Rendalen

Kommunenr: 3424

Gårdsnr: 12

Bruksnr: 273

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 1988

Boligtype: Fritidsbolig

#### Generell beskrivelse av boligen:

##### BYGGEMÅTE

Fritidsbolig på ett plan med krypkjeller. Ringmur med lettklinkerblokker. 1.etasje med stubbloftkonstruksjon. Ingen adkomst til krypkjeller. Luftespalter i ringmur. Yttervegger oppført i bindingsverk og utvendig kledd med stående villmarkspanel. Saltak takkonstruksjon med kaldloft. Kaldloft uten etablert adkomst. Tak tekket med pappshingel. Renner og nedløp av metall. Ildsted i stue tilknyttet elementpipe.

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

##### TOMT

Selveier naturtomt på ca. 1 425 m<sup>2</sup>. Tomtestørrelsen må verifiseres. Skrånende småkupert tomt med flate partier. God utsikt mot vest. Gruset innkjøring og oppstillingsplass.

##### PARKERING

Parkering på oppstillingsplass.

##### OPPVARMING

Oppvarming med strøm og ved. Peisovn etablert i stue 1. etasje. Elektriske panelovner.

##### SLOKKEUTSTYR OG RØYKVARSLER

Håndslukker og røykmelder etablert.

Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Eieren skal sørge for at røykvarslere og manuelt slukkeutstyr i boliger og fritidsboliger blir kontrollert ved funksjonsprøve eller ettersyn i samsvar med leverandørens anvisninger, og at de vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt.

#### LEVETIDSBETRAKTNINGER

Det refereres ofte til forventede intervaller for vedlikehold og utskifting av materialer, komponenter og bygningsdeler, utarbeidet på grunnlag av Byggforskserien Byggforvaltning av februar 2010, 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Normal forventet brukstid er angitt generelt og i et intervall mellom høy og lav forventet brukstid avhengig av utførelse og bruk.

Betraktningene er generelle og angir gjennomsnittlig normal brukstid basert på et begrenset grunnlag og må derfor brukes kritisk.

I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har:

- Gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 10/20/30 år.
- Vegger i våtrom med keramiske fliser direkte på membran, lettvegg, en forventet tid for utskifting på Kort/middels/lang - 10/15/20 år. - Vinduer en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/40/60 år.
- Tredører/aluminiumsdører en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/30/40 år.
- Drenering en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/40/60 år.
- Murte vegger en forventet tid for reparasjon: Kort/middels/lang - 20/40/60 år.
- Trekledning en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 40/50/60 år.
- Asfalt takbelegg/folie en forventet tid for fjerne begroing på: Kort/middels/lang - 5/10/15 år.
- Asfalt takbelegg en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/25/30 år.
- Vindskier, isbord, vannbord, utstikk i raft- og gavl m.m. en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 15/20/25 år.
- Utvendige beslag en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/25/30 år.
- Takrenner og nedløp en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/25/30 år.

I følge NBI "Levetid for sanitærinnstallasjoner i boliger" blad 700.330 har: - Pex rør: 25-75 år.

- Vannrør av kobber: 25-50 år.
- Avløpsledning av plast: 25-75 år.
- Sluk av plast: 25-75 år
- Tappeamaturer: 10-25 år.
- Vasker, servanter, klosett: 30-50 år.
- Varmtvannbereder: 15-30 år.

Generelt: Forventet levetid avhenger bruk, kvalitet og vedlikehold.

## 5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

|                     |       |                                                                                                                                                                                |
|---------------------|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Internt bruksareal  | BRA-i | Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.                                                                                  |
| Eksternt bruksareal | BRA-e | Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg. |
| Innglasset balkong  | BRA-b | Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.                                          |

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

## Oppsummering av BRA alle bygg

| Bygg                        | BRA       | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|-----------------------------|-----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| Fritidsbolig                | 77        | 73                         | 4                           | 0                          | 54                              |
| Anneks                      | 10        | 0                          | 10                          | 0                          | 4                               |
| <b>Totalt m<sup>2</sup></b> | <b>87</b> | <b>73</b>                  | <b>14</b>                   | <b>0</b>                   | <b>58</b>                       |

## Bygning: Fritidsbolig

### Hovedareal

| Etasje                      | BRA       | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|-----------------------------|-----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| 1. etasje                   | 77        | 73                         | 4                           | 0                          | 54                              |
| <b>Totalt m<sup>2</sup></b> | <b>77</b> | <b>73</b>                  | <b>4</b>                    | <b>0</b>                   | <b>54</b>                       |

### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

| Etasje                      | BRA       | P-ROM     | S-ROM    | Beskrivelse P-Rom                                        | Beskrivelse S-Rom         |
|-----------------------------|-----------|-----------|----------|----------------------------------------------------------|---------------------------|
| 1. etasje                   | 77        | 73        | 4        | Vindfang, gang, bad, badstue stue, kjøkken og 3 soverom. | Bod med utvendig adkomst. |
| <b>Totalt m<sup>2</sup></b> | <b>77</b> | <b>73</b> | <b>4</b> |                                                          |                           |

## Bygning: Anneks

### Hovedareal

| Etasje                      | BRA       | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|-----------------------------|-----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| 1. etasje                   | 10        | 0                          | 10                          | 0                          | 4                               |
| <b>Totalt m<sup>2</sup></b> | <b>10</b> | <b>0</b>                   | <b>10</b>                   | <b>0</b>                   | <b>4</b>                        |

### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

| Etasje                      | BRA       | P-ROM    | S-ROM     | Beskrivelse P-Rom | Beskrivelse S-Rom |
|-----------------------------|-----------|----------|-----------|-------------------|-------------------|
| 1. etasje                   | 10        | 0        | 10        |                   | Rom               |
| <b>Totalt m<sup>2</sup></b> | <b>10</b> | <b>0</b> | <b>10</b> |                   |                   |

## Kommentar til arealberegning

Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen.

På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet.

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Drenering



Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

#### Oppsummering av drenering

**TG-2**

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Når golvkonstruksjonen i sin helhet ligger over terrengnivå og er plassert på en sprengsteinsfylling eller andre drenerende masser, er det som regel ikke nødvendig å bruke drensledning.

Flatt terreng/ motfall rundt boligen fører til økt fuktbelastning på grunnmur.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Behov for terrengjusteringer.



### 6.2 Grunnmur og fundament



Type Fundament/Grunnmur

Ringmur

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå.

Ringmur med lettklinkerblokker.

Type byggegrunn

Ukjent byggegrunn

Grunnforholdene er ikke dokumentert.

Er det påvist sprekker/riss eller skader?

Ja

#### Oppsummering av grunnmur og fundament

**TG-2**

På befaringsdagen ble det registrert mindre sprekker og avskalling av puss på grunnmur.

Utvendig over bakken er grunnmuren stedvis tildekt med konstruksjoner. Det er derfor ikke mulig å kontrollere grunnmur for sprekker eller skader.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

## 6.3 Krypkjeller



Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

#### Oppsummering av krypkjeller

**TG-2**

Krypkjeller under hele hytta. Det registreres lufteluker i ringmur. Krypkjelleren har ingen adkomst. Det gjøres oppmerksom på at en krypkjeller er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår, og en inspeksjon er viktig for stadfesting av tilstand. Påvist enkelte lufteventiler i ringmur.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Adkomst til krypkjelleren bør etableres slik at kontroll kan foretas.

## 6.4 Balkong, terrasse, platting



| Type                                                                                                                          | Terrasse |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| Overbygget terrasse mot syd, delvis overbygget ved inngang.                                                                   |          |
| Fundamentert med lecapilarer på støpte fundamenter.                                                                           |          |
| Gulv bestående av terrassebord. Rekkverk med stående bord og toppbord.                                                        |          |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                                        | Ja       |
| Bygget på terrasse ved utvendig bod.                                                                                          |          |
| Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?                                                                          | Ja       |
| Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?                                                               | Nei      |
| Er det krav til rekkverk?                                                                                                     | Ja       |
| Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet? | Ja       |
| Er balkong / terrassen teknet?                                                                                                | Nei      |
| <b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>                                                                            |          |
| <b>TG-2</b>                                                                                                                   |          |
| Det registreres skjevheter i søyler og fundament. Det registreres skjevheter i konstruksjonen.                                |          |
| Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverk fremstår som noe løst.                         |          |
| Det registreres værslitt/oppsprukket trevirke.                                                                                |          |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                                                 |          |
| Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.                                                                                  |          |

## 6.5 Vinduer og dører



#### Beskrivelse

Trevinduer med koblet glass. Enkelte vinduer med isolerglass, produksjonsår 1988. Innerdører i heltre.

Malt ytterdør og boder. Terrassedør med glassfelt, produksjonsår 1988.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Ja

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?

Ja

#### Oppsummering av vinduer og dører

**TG-2**

Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig.

Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold. Enkelte vinduer er ikke vasket og det er vanskelig å oppdage punkteringer.

Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig.

Kittfalsen (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og har sprekker.

Enkelte dører tar i karm/terskel og har behov for justering.

Det er påvist avvik ved omramming. Liten/ingen avstand mellom trepanel og beslag, fare for fuktopptrekk.

Enkelte vridere med noe slark, vedlikehold må påregnes.

Det registreres misfarging på enkelte innvendige karmen og foringer, trolig pga. kondens.

Det registreres dårlig tilslutning mellom dørblad og karm på ytterdør. Fuktskjolder nederst på dør.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det må kunne påregnes vedlikehold samt evt. utskiftning av vinduer på sikt for å oppnå dagens krav til tetthet og isolering.

Tettelister bør byttes ved åpningsbare vinduer, mistet noe tettefunksjon.

Overflatebehandlinger må påregnes. Etablere avstand mellom beslag og omramming.

Justeringer/smøring må påregnes.



## 6.6 Yttervegger



|                                                                                              |                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Type fasade                                                                                  | Stående kledning |
| Yttervegger av trekonstruksjoner, bindingsverk og utvendig kledd med stående villmarkspanel. |                  |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                       | Ukjent           |
| Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?                                            | Ja               |
| Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?                                     | Ja               |
| Er det liten eller ingen lufting av kledningen?                                              | Nei              |
| Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?                                   | Ja               |

### Oppsummering av yttervegger

**TG-2**

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Trekledning mangler overflatebehandling.

Det er ikke registrert bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.

Forørig vurderes kledning å kunne ivareta sin tekniske funksjon.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

Supplering med musebørste hvor lusinger/musebånd mangler anbefales.



## 6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

|                                                                            |                   |
|----------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Tilgjengelighet                                                            | Ikke tilgjengelig |
| <b>Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)</b>                      | <b>TG-2</b>       |
| Det er ingen adkomst til loftet.                                           |                   |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>              |                   |
| Adkomst for inspeksjon av loft/takkonstruksjon må etableres.               |                   |
| Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for stadfesting av tilstand. |                   |

## 6.8 Renner og nedløp



|                                                                                          |             |
|------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Type                                                                                     | Metall      |
| Takrenner og nedløp av metall. Takvinduer ført til terreng. Etablert drenerør på utkast. |             |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?                                        | Ukjent      |
| Er det synlige skader på renner/nedløp?                                                  | Ja          |
| <b>Oppsummering av renner og nedløp</b>                                                  | <b>TG-2</b> |
| Det ble registrert buling/skade i nedløpsrør som er et symptom på frostspreng.           |             |
| Ett nedløp er ikke tilkoblet drenerør, ukjent årsak.                                     |             |
| Jevnlig rengjøring av takrenner og nedløpsrør anbefales for å sikre god avrenning.       |             |



#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Drensrør må tilkobles utkast slik at overflatevann blir ført bort fra grunnmur.

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.

Utbedring av frostsprengte nedløpsrør må påregnes.

## 6.9 Takkonstruksjon



Takkonstruksjon

Saltak

Saltak takkonstruksjon med kaldtloft. Påvist lufting ved raft, med netting.

Inspisert fra

På tak

Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?

Nei

Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?

Nei

#### Oppsummering av takkonstruksjon

**TG-2**

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det registreres svertesopp i undertak ved overbygg. Det registreres råteskader på isbord.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Isbord anbefales utskiftet. Det anbefales å etablere isbordbeslag.



## 6.10 Taktekking



|                |             |
|----------------|-------------|
| Type takteking | Pappshingel |
|----------------|-------------|

|               |           |
|---------------|-----------|
| Inspisert fra | Via stige |
|---------------|-----------|

|                                                        |        |
|--------------------------------------------------------|--------|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ukjent |
|--------------------------------------------------------|--------|

|                                                                                  |    |
|----------------------------------------------------------------------------------|----|
| Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater? | Ja |
|----------------------------------------------------------------------------------|----|

|                                                                                   |     |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer? | Nei |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----|

|                                                                                |    |
|--------------------------------------------------------------------------------|----|
| Har taktekingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Ja |
|--------------------------------------------------------------------------------|----|

### Oppsummering av taktekking

**TG-3**

Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde. Det registreres buler i papptekking.

Taktekking er fra byggeåret, og tettheten er med tanke på alder usikker. Tekkingen vurderes å ha kort gjenværende restlevetid.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring/utskifting av beslagsløsninger anbefales for å unngå lekkasjer og skader.

Ut fra alder på taktekking så bør det planlegges med utskifting av taktekingen i løpet av de nærmeste årene.

### Utbedringskostnader

**50 000 - 150 000**



## 6.11 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger? Nei

Er det krav til stige for adkomst feier? Ja

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

### Oppsummering av utstyr på tak

TG-1

Det er etablert taktekking med ru overflate og takvinkelen er under 27 grader. Det er derfor ikke krav til snøfanger.

## 6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type Trebjelkelag

1. Etasje med stubbloftskonstruksjon.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv? Nei

### Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-1

Det registreres små sprekker mellom gulvlist og gulv.

Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.

Boligen er besiktiget møblert så gulv er ikke fullstendig kontrollert i forhold til planhet og helningsavvik.



|           |         |
|-----------|---------|
| Type pipe | Element |
|-----------|---------|

Pipebranner og brannmur pusset og malt. Helbeslått pipe over tak.

|                         |    |
|-------------------------|----|
| Er det montert ildsted? | Ja |
|-------------------------|----|

|              |      |
|--------------|------|
| Type ildsted | Peis |
|--------------|------|

|                                                              |     |
|--------------------------------------------------------------|-----|
| Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd? | Nei |
|--------------------------------------------------------------|-----|

|                                                                                            |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Er det påvist avvik ved ildsted/feiluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale? | Ja |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|----|

|                                      |           |
|--------------------------------------|-----------|
| Skorstein over tak er innsisert fra: | Fra taket |
|--------------------------------------|-----------|

|                                                        |     |
|--------------------------------------------------------|-----|
| Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger? | Nei |
|--------------------------------------------------------|-----|

|                                                    |     |
|----------------------------------------------------|-----|
| Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak? | Nei |
|----------------------------------------------------|-----|

#### Oppsummering av ildsted/skorstein

**TG-2**

Det registreres manglende ildfast plate på gulvet under sotluke. Det registreres mindre riss på pipe. Sotluke med justeringsbehov.

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedr. vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ubrennbar plate under sotluke må etableres. Riss på pipe anbefales igjenpusset.

## 6.14 Kjøkken



Viser kjøkkeninnredning og hvitevarer.



Viser vann og avløpsinnstallasjoner under kum.

### Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin? Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? Ja

#### Oppsummering av overflater og innredning

**TG-2**

Kjøkkeninnredning med speil fronter i tre. Laminerte skrog og benkeplater. Over og underskap. Panel i benkerygg. Metall kum med avrenningsfelt, 1-greps blandebatteri med avstengning for oppvaskmaskin. Vannstoppeventil ikke etablert (krav fra 2010). Opplegg for oppvaskmaskin og stekeovn. Komfyrvakt ikke etablert (krav fra 2010).

Innredningen vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand. Det registreres manglende fuger i overgang benkeplate og vegg.

Enkelte fronter med behov for justering. Enkelte fronter med behov for vedlikehold.

Med tanke på sikkerhet anbefales det å ettermontere vannstoppeventil og komfyrvakt. (Ikke krav)

### Avtrekk

Type avtrekk Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk? Ja

#### Oppsummering av avtrekk

**TG-2**

Avtrekk funksjonstestet med tilfredsstillende avtrekksfunksjon.

Det registreres ulyd fra vifte. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

#### Anbefalte tiltak avtrekk

Det er påregnelig med utskifting av ventilator pga alder.

## 6.15 Lovlighet



|                                                                                                                 |                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?                                        | Ikke kontrollert |
| Byggemeldte tegninger er ikke fremvist. Lovlighet kan derfor ikke kontrolleres.                                 |                  |
| Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?                                              | Nei              |
| Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? | Nei              |
| Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?                                                    | Ikke kontrollert |
| Ikke fremlagt og derfor ikke kontrollert.                                                                       |                  |
| Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?                                                | Nei              |
| Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?                                   | Nei              |
| Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?                           | Nei              |

## 6.16 Avløpsrør



|                                                                                       |        |
|---------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| Type avløpsrør                                                                        | Plast  |
| Synlige avløpsrør av plast. Luftig med vakumventil på kjøkkenet. Privat avløpsanlegg. |        |
| Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?                                | Ukjent |
| Er det manglende lufting av kloakk over tak?                                          | Ja     |
| Er det sen avrenning fra tappested?                                                   | Nei    |
| Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?                                        | Nei    |
| Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?          | Ja     |

**Oppsummering av avløpsrør****TG-2**

Kloakk er ikke luftet over tak. Lufting med vakumventil.

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Ingen avvik lekkasjer skader ble registrert, generelt anbefales jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser for å sikre god avrenning.

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Anbefaler ytterligere undersøkelser vedrørende lufting av avløpsanlegget.

## 6.17 Vannledninger



Type anlegg

Kobber, Plast

Vanninntak og hovedstoppekran plassert under kum på kjøkken.

Vannrør av kobber. Vanninntak med plast. Etablert varmekabel på inntak.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

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

Ja

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

Nei

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?

Nei

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?

Nei

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?

Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran?

Nei

**Oppsummering av vannledninger****TG-2**

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på vannledninger.

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

Ingen tegn til eller opplysninger om tidligere frostproblematikk.

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

## 6.18 Elektrisk



Kabel til elbillader er ikke festet.



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

Nei

Type sikringer

Automatsikringer

Inntak med 2x 63A. 1-fas elektrisk anlegg. Sikringsskap plassert utvendig ved inngangsparti. Sikringsskap med hovedbryter, automatsikringer, overspenningsvern og måler.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?

Ja

Er det manglende kursfortegnelse?

Nei

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?

Nei

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

Nei

Er kabler tilstrekkelig festet?

Ja

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

Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?

Nei

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

Nei

#### Oppsummering av elektrisk

TG-2

Det er ikke forelagt noen dokumentasjon på utførelsen av anlegget.

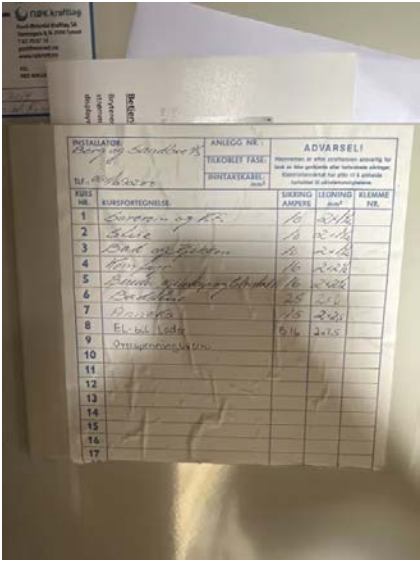
Kabel under terrasse mangler klammer og ligger på bakken.

Ingen opplysninger fra hjemmelshaver om problemer med det elektriske anlegget.

Anlegget har utidsmessige løsninger og ujordete stikkontakter.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes. Kabel til elbillader må festes tilstrekkelig.



6.19 Varmtvannsbereder



|                    |
|--------------------|
| Plassering bereder |
| Badstue            |
| Fundament          |
| Plassert på gulv   |
| Årstall            |
| 2016               |
| Størrelse          |
| 150L               |

|                                                               |                                |
|---------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Er det manglende lekkasjesikring av bereder?                  | Ja                             |
| Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?                    | Ikke relevant, fast tilkobling |
| Er det tegn til lekkasjer fra bereder?                        | Nei                            |
| Er bereder over 20 år?                                        | Nei                            |
| <b>Oppsummering av varmtvannsbereder</b>                      |                                |
| TG-2                                                          |                                |
| Det er etablert rør fra trykkventilen på berederen til avløp. |                                |
| Bereder er plassert i rom uten sluk.                          |                                |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b> |                                |
| Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.               |                                |

## 6.20 Ventilasjon

|                                                                                                                                                                     |                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| Type ventilering                                                                                                                                                    | Naturlig ventilasjon |
| Frisk tilluft blir tilført gjennom veggventiler og/eller gjennom aktiv lufting med vinduer/dører.<br>Kjøkkenventilator med mekanisk vifte, avtrekk ført ut mot fri. |                      |
| <b>Oppsummering av ventilasjon</b>                                                                                                                                  |                      |
| TG-2                                                                                                                                                                |                      |
| To soverom mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.                                                                    |                      |
| Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.                                                             |                      |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                                                                                       |                      |
| Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.                                                                                  |                      |
| Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.                                                                                                 |                      |

## 6.21 Våtrom: Bad



## Overflate

|                                                                                             |        |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| Beskrivelse av overflate                                                                    |        |
| Belegg på gulv med oppdrett. Vegger og himling med trepanel. Oppvarming med panelovn.       |        |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                      | Ukjent |
| Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?                   | Ja     |
| Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?                | Ja     |
| Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?                               | Ja     |
| Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?                                  | Ja     |
| Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?                                            | Ja     |
| Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? | Ja     |
| Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?                          | Nei    |
| Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?              | Ja     |
| Er det registrert knirk i gulvet?                                                           | Nei    |

### Oppsummering av overflater

**TG-2**

Høydeforskjell ved kant av dusjkabinett til topp gulvbelegg ved dør på ca. 15 mm.

Fallforhold er ikke kontrollert under dusjkabinett / badekar pga manglende adkomst for måling. Gulvet fremstår som flatt uten fall.

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Karmlist og foringer på vindu er ikke fuktbestandig og vil kunne svelle, misfarges og brytes ned ved fuktbelastning. Dette kan føre til råte, muggvekst og behov for utskiftning.

Avtrekkskanal er ført gjennom tak og opp på kaldloft. Det registreres fuktmerker rundt ventilasjonskanal.

### Anbefalte tiltak overflater

Vindu og karmlister bør overflatebehandles med en oljemaling og beskyttes for direkte vannsprut ved dusjing.

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Anbefaler ytterligere undersøkelser av ventilasjonskanal for å hindre kondensering med påfølgende utvikling av fuktskader. Det ble ikke målt forhøyde verdier rundt ventil på befaringen.

## Membran, tettesjikt og sluk

|                                                                       |       |
|-----------------------------------------------------------------------|-------|
| Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? | Nei   |
| Type sluk                                                             | Plast |

|                                                                                                    |     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?                      | Ja  |
| Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?                  | Nei |
| Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? | Ja  |
| Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?              | Nei |

#### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

**TG-2**

Det registreres feil utførelse av membran/slukmansjett ved sluk. Denne er ikke ført tilfredsstillende inn under hele klemringen.

Det er benyttet uegnede materialer i våtsonen som ikke vil tåle belastningen av fritt vann.

#### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av alder bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger. Dusjkabinett må fjernes og en ytterligere undersøkelse anbefales av sluk.

Sluk er dårlig rengjort. Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

### Sanitærutstyr

|                                                                                                                              |     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Beskrivelse                                                                                                                  |     |
| Det er etablert baderomsinnredning, heldekkende servantplate med 1-greps blandebatteri. Dusjkabinett og gulvstående toalett. |     |
| Er det skader på utstyr og innredning?                                                                                       | Ja  |
| Er det innebygd sisterner til klosett?                                                                                       | Nei |

#### Oppsummering av sanitærutstyr

**TG-2**

Mindre avskalling på vasken. Påbegynte svelleskader på innredning. Manglende silikongfuge i overgang vask og vegg, silikongfuge anbefales montert.

### Ventilasjon

|                                   |          |
|-----------------------------------|----------|
| Type ventilering                  | Naturlig |
| Ventilasjon via ventil i himling. |          |

#### Oppsummering av ventilasjon

**TG-2**

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

#### Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

### Fuktmåling

|                                                                                                                                                    |              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?                                                                                                    | Nei          |
| Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?                                                                            | Nei          |
| <b>Oppsummering av fukt</b>                                                                                                                        | <b>TG-IU</b> |
| TGIU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone. Yttervegg og kjøkkeninnredning hindrer hulltaking. |              |

### Dokumentasjon

|                                          |     |
|------------------------------------------|-----|
| Fremlagt dokumentasjon                   | Nei |
| Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon. |     |

## 6.22 Øvrig: Innvendige overflater



#### Beskrivelse

##### EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Gulv: Overflater bestående av tregulv og parkett.

Vegg: Overflater bestående av trepanel.

Tak: Overflater bestående av trepanel.

#### Oppsummering av øvrig

**TG-1**

Øvrige rom vurderes å ha normal slitasjegrad etter alder.

Enkelte tregulv med noen glipper og riper. Normalt periodisk vedlikehold må påregnes.

Boligen er besiktet møblert, alle flater var ikke tilgjengelige. anbefaler ytterligere undersøkelser.



## 6.23 Øvrig: Badstue



#### Beskrivelse

Badstue i tilknytning baderom. Badstuer i tre. Heltre gulv. Vegger himling og innredning med treverk. Elektrisk badstueovn. Ventilert mot soverom og gjennom yttervegg.

#### Oppsummering av øvrig

**TG-2**

Ukjent vedrørende rom i rom konstruksjon. Ukjent vedrørende luftesjikt mot tilgrensende konstruksjoner.

Anbefaler ytterligere undersøkelser.

## 6.24 Øvrig: Utvendig bod og anneks



#### Beskrivelse

Bod med utvendig adkomst. Gulv med stubbloftkonstruksjon, innvendig med trebord. Vegger og himling med trepanel. Innlagt lys og strøm. Pga mye løsøre og gjenstander var ikke alle flater tilgjengelige. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Anneks: Overbygget inngangsparti. Fundamentert på Lecablokker. Yttervegger i bindingsverk og utvendig kledd med liggende trekledning. Malt treverk. Koblete vinduer. Saltakkkonstruksjon tekket med shingel. Tekking noe mosegrodd. Renner/nedløp i metall. Malte vindskier og isbord. Gulv med tregulv, vegger og skråhimling med panel. Innlagt strøm. Etablert 2 faste soveplasser. Bygning med skjevheter, preg av elde/slitasje og manglende vedlikehold. Påkostninger må påregnes.

Bygningen er ikke teknisk vurdert etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Det er kun en generell og forenklet beskrivelse og vurdering uten tilstandsgradsetting.



## 6.25 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.26 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.27 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.28 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.29 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.30 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                  |  |
|------------------|--|
| Meglerfirma      |  |
| Aktiv EM Elverum |  |
| Oppdragsnr.      |  |
| 1211250141       |  |

|                      |
|----------------------|
| Selger 1 navn        |
| Øystein Håkonsløkken |

|              |  |
|--------------|--|
| Gateadresse  |  |
| Ulvelavet 28 |  |

|          |        |
|----------|--------|
| Poststed | Postnr |
| RENDALEN | 2485   |

Er det dødsbo?

☒ Nei   ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei   ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei   ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei   ☐ Ja

I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1211250141

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Montert ladepunkt el-bil

Arbeid utført av

Berg og Samdøe AS/ Koppanh

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ladepunkt på yttervegg.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Platting, bygd med egeninnsats.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1211250141

## Tilleggskommentar

Hatt en mindre lekkasje på tak i luftekanal bad, denne er utbedret.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1211250141

| NAME OF SIGNER       | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|----------------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Øystein Håkonsløyken | a48cf48ad2b0256a73884<br>f8c2dd6797ae68497b0 | 17.05.2025<br>06:18:38 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

Document reference: 1211250141

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

# Nabolagsprofil

Ulvelavet 28

## Høyde over havet

677 m



## Offentlig transport

|                                                        |                    |
|--------------------------------------------------------|--------------------|
| 🚗 Åkrestrømmen kjøpesenter<br>Linje 180, 860, 862, 999 | 10 min 🚗<br>8.1 km |
| 🚗 Øiseth hotell<br>Linje 180, 860, 862, 999            | 10 min 🚗<br>8.2 km |

## Avstand til byer

|             |              |
|-------------|--------------|
| Elverum     | 1 t 34 min 🚗 |
| Lillehammer | 1 t 48 min 🚗 |
| Hamar       | 1 t 55 min 🚗 |
| Oslo        | 3 t 🚗        |
| Trondheim   | 3 t 31 min 🚗 |
| Molde       | 242.5 km     |

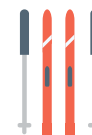
## Ladepunkt for el-bil

|                      |          |
|----------------------|----------|
| 🚗 Kople Åkrestrømmen | 10 min 🚗 |
| 🚗 Rendalstunet       | 28 min 🚗 |

## Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 83 m
- 128 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Renåfjellet Alpinanlegg
- Avstand til nærmeste bakke: 600 m
- Skitrekk i anlegget: 2

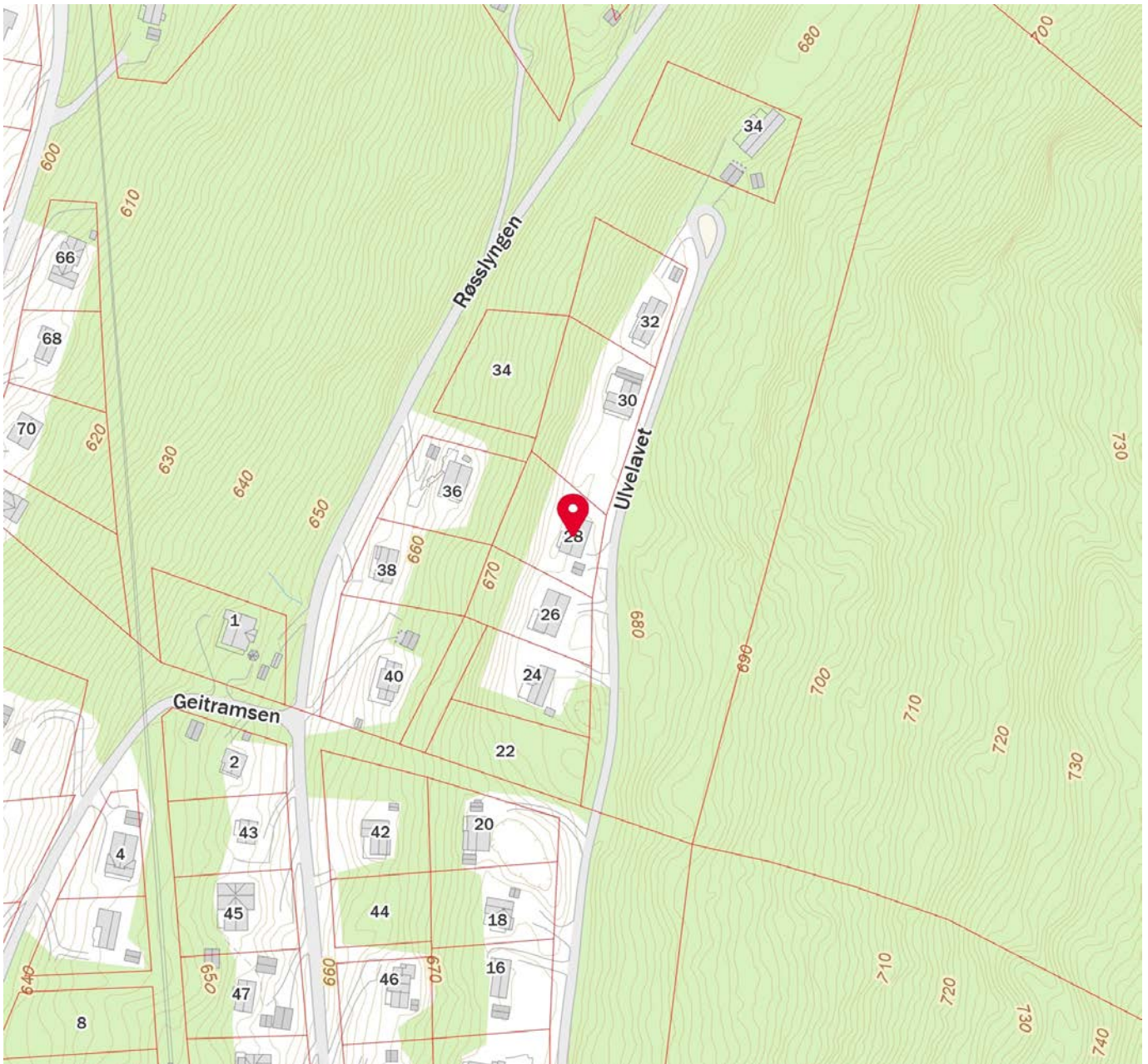


## Sport

|                                                                          |                    |
|--------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| ⚽ Åkrestrømmen friidrettsanlegg<br>Ballspill, fotball, friidrett, ishall | 11 min 🚗<br>8.5 km |
| ⚽ Kværnesodden fotballbane<br>Fotball                                    | 12 min 🚗<br>9.8 km |

## Dagligvare

|                                                        |                  |
|--------------------------------------------------------|------------------|
| Joker Aasheim<br>Post i butikk, PostNord, søndagsåpent | 10 min 🚗<br>8 km |
| Joker Otnes                                            | 15 min 🚗         |



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Boligkjøperforsikring

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

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

## Boligkjøperforsikring PLUSS

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



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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

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

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

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](https://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

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

# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS  
BARNEBYER

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

**Adresse:** Ulvelavet 28  
2485 RENDALEN

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Line M Strøm

**Telefon:** 970 94 147  
**E-post:** line.strom@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

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

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

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre