

aktiv.



Bjørnelabben 22, 2485 RENDALEN

**Meget flott helårshytte fra 2018 med fin og solrik beliggenhet. Garasje med elbil-lader. Flotte skiløyper rett utenfor!**



Eiendomsmegler

## Line M Strøm

**Mobil** 970 94 147

**E-post** line.strom@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Elverum

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 4 250 000,-  
**Omkostn.:** Kr 125 390,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 375 390,-  
**Selger:** Trond-Erling Dyrli  
Tina Dyrli

**Salgsobjekt:** Hytte  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 2018  
**BRA-i/BRA Total:** 105/146 m<sup>2</sup>  
**Tomtstr.:** 2044 m<sup>2</sup>  
**Gnr./bnr.** Gnr. 10, bnr. 505

**Oppdragsnr.:** 1211240239

## Ditt nye fristed?

### Velkommen til Renåfjellet og Bjørnelabben 22!

En stor og solrik fritidseiendom som er bebyggt med en meget flott helårshytte fra 2018 og en garasje på 38m<sup>2</sup> med elbil-lader. Hytta har en god planløsning med store oppholdsrom, 2 soverom og 2 bad i 1. etasje. I tillegg er det hems på ca. 26m<sup>2</sup> (ikke måleverdig areal) som er innredet med ekstra stue og soverom.

Hytteeiendommen som ligger ca. 839 meter over havet har en fin beliggenhet på Renåfjellet med gode solforhold og flott utsikt. Fra eiendommen er det umiddelbar nærhet til over 70 km ferdig preparerte skiløyper og enkel tilgang til et nytt og moderne alpinanlegg. 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.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Bilder .....	18
Plantegninger .....	44
Tilstandsrapport .....	47
Egenerklæringsskjema .....	71
Nabolagsprofil .....	76
Budskjema .....	85

# Om eiendommen

## Om boligen

### Arealer totalt

BRA - i: 105 m<sup>2</sup>

BRA - e: 41 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 146 m<sup>2</sup>

TBA: 62 m<sup>2</sup>

### Fritidsbolig

1. etasje:

BRA-i: 105 m<sup>2</sup>

Beskrivelse: Gang, stue/kjøkken/spisestue, 2 soverom og 2 bad.

BRA-e: 3 m<sup>2</sup>

Beskrivelse: Utvendig bod.

TBA: 62 m<sup>2</sup>

Beskrivelse: Terrasser.

Hems:

BRA-i: 0 m<sup>2</sup>

Beskrivelse: Loftstue og soverom (ikke målverdig areal).

### Garasje

BRA-e: 38 m<sup>2</sup>

Beskrivelse: Garasje og bod.

### Ikke målbare arealer

2. etasje har ikke målverdig areal. Ca. areal: 26m<sup>2</sup>.

Takhøyden er ca. 1,90 meter med en bredde på mindre enn 0,60 meter, rommene har derfor ikke målverdig areal.

Rominndeling: Loftstue og soverom.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.



### Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 2 044m<sup>2</sup>. Svakt hellende tomt mot vest. Delvis naturtomt. Opparbeidet med plen ved hytta i 2021. Gruset innkjøring og parkering.

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

### Beliggenhet

#### 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 sykelturer om sommeren, er dette et eldorado for den aktive familien året rundt.

Hytteeiendommen som ligger ca. 839 meter over havet har en fin beliggenhet med gode solforhold og flott utsikt. Fra eiendommen er det ca. 28 meter til nærmeste oppkjørte langrennsløype og ca. 700 meter til alpinbakken.

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 alpintraseer. 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 varmestue og en kiosk, og mulighet for å leie alpinutstyr. Ved alpinsenteret finner du også en veletablert skipark med både hopp og rails, noe som titrekker 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 skisporet.no) kan du glede deg til mange flotte turer i løpet av vinteren.

Ta deg en toptur til Renåfjellet, Vardebua, 1.028 m.o.h. og nyt den slående naturopplevelsen.

## 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!

### Sykling og turmuligheter

Forbered deg på spektakulære fjellturet, 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 trafikkstille skogsbilveier åpner opp for fantastiske sykkelturner 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 fjellturet 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. 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)

## Bygningsakkyndig

Sørli Takst AS

### Type takst

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Fritidsbolig - Byggeår: 2018.

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

Takflatene er tekket med torv. Taket er besikket fra bakkeplan. Beslått luftehatt for avtrekkskanaler. Helbeslått pipetopp. Lakkerte ståltakrenner og nedløp. Del med nedløp av kjetting.

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull. Yttervegg kledd med stående panel. Del med liggende panel. Kledningen er sist overflatebehandlet i 2023. Montert delevegg med innerdør mellom gang/kjøkken. Utført i 2020. Utført av: faglært.

Takkonstruksjon over stuedel: Saltakkonstruksjon. Lukket og kledd takkonstruksjon. Himling antatt isolert med mineralull. Lufing ved raft. Takkonstruksjon over 2.etasje. Saltakkonstruksjon. Antatt utført med fabrikkerte takstoler. Lukket og kledd takkonstruksjon. Himling antatt isolert med mineralull. Lufing ved raft. Takkonstruksjon over kjøkkendel. Lukket og kledd takkonstruksjon. Ingen adkomst til loft/takkonstruksjon. Overbygget takkonstruksjon over terrasse. Lukket og kledd takkonstruksjon. Innfelt downlight i himling. Understøttet med tresøyler.

Vinduer med 3 lags isolerglass ifra 2017. Malt ytterdør med glassfelt. Toføyet terrassedør med 3 lags isolerglass fra 2017. Malt ytterdør. Adkomst til utvendig bod. Terrasseplattning ved inngang. Ukjent fundamentering. Utført med terrassebord. Areal på ca. 12 m<sup>2</sup> ved inngang. Adkomst til terrasse fra stue. Fundamentert på lettklinkerblokker. Impregnerte gulvkonstruksjoner. Utført med impregneret gulv og beiset- malt rekkverk. Areal på ca. 47 m<sup>2</sup> ved stue. Utvidet terrasse og monterte rekkverk i 2021/2022. Utført av: egeninnsats.

### Utvendig bod:

Støpt gulv. Oppført i bindingsverk, antatt isolert med mineralull. Overflater med panel. Himling med malt panel. Vindu med 3 lags isolerglass. Ventilasjon vindusventil. Lys og strøm. Malt ytterdør.

#### Garasje - Byggear: ca. 2018.

Utvendig: Yttervegg kledd med stående panel. Saltakkonstruksjon. Takflatene er teknet med torv. Taktekking er lagt i 2021. Utført av firma. Taket er besiktiget ifra bakkeplan. Lakkerte ståltakrenner og nedløp. Plassbygget port. Montert el.billader.

Avvik: Plassbygget port har behov for justering.

Innvendig: Støpt plate på mark. Sokkel av lettklinkerblokker. Lagretgods gjorde at gulvflatene ikke ble besiktiget. Oppført i bindingsverk, uisolert. Delvis kledd med panel. Utført med fabrikkerte takstoler. Bordet undertak. Lys og strøm.

Utvendig bod: Støpt gulv. Oppført i bindingsverk, antatt isolert med mineralull. Himling med panel. Vindu med 2 lags isolerglass. Rommet varmes opp med panelovn. Lys og strøm.

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

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader -TG).

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

\* Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Elskap med automatsikringer, montert i vegg på vaskerom/teknisk rom. Kursene er merket. Skjult ledningsnett. Hovedsikring, 32 A.

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

\* Utvendig > Nedløp og beslag: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

\* Utvendig > Veggkonstruksjon: Panel er ført helt ned mot vannbrett, fare for fuktopptrekk og forvitring.

\* Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2: Noe gjenstående arbeider. Se bilde.

\* Våtrom > 1.etasje > Bad 2 > Overflater vegger og himling: Innerdør i våtsonen, glassdører hindrer direkte vannsprut på innerdør.

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

For ytterligere/detaljerte beskrivelser av avvik, øvrige tilstandsgrader og bygningsteknisk utførelse, også ved eventuelle andre bygninger, se tilstandsrapport



som er et vedlegg i salgsoppgaven.

#### Sammendrag selgers egenerklæring

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

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Det er ikke gjort noe siden hytta ble satt opp som nybygg - All dokumentasjon ligger i boligmappa.

Arbeid utført av: RAMSØY AS.

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: Nybygg. Vi har satt opp lader til elbil.

Arbeid utført av: Minel skogvang installasjon AS.

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

Svar: Ja.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Lader satt opp av Eltron AS.

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Gjort selv: Terrasse er bygget ut i 2020 og rekkverk til terrasse. Hagen AS:

Planert tomt og lagt rulleplen, samt torvtak på garasje.

Arbeid utført av: Hagen AS.

#### Innhold

Fritidseiendommen er bebygd med en hytte fra 2018 og en frittstående garasje fra 2018.

Hytta inneholder:

1. etasje: Entré, kjøkken/spisestue, stue med utgang til terrasse, hovedsoverom med adkomst til eget badrom, soverom 2, badrom 2 og vaskerom/teknisk rom.

Hems: Hemsrom innredet med stue og soverom.

Hems uten måleverdig areal (gulvareal ca. 26m<sup>2</sup>). Hems er ikke godkjent for varig opphold grunnet for lav takhøyde.

Bod på ca. 3m<sup>2</sup> med utvendig adkomst. Eiendommen er også bebygd med en frittstående garasje på 38m<sup>2</sup> som består av garasje med elbil-lader og bod.

#### **Standard**

**Fritidsbolig - Byggeår: 2018.**

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

**Garasje - Byggeår: ca. 2018.**

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

#### **Innbo og løsøre**

Følgende inventar medfølger i handelen:

- \* Kommode i gang
- \* Spisestue + 12 stoler
- \* Hjørnesofa og 2 bord i stuen
- \* Alle senger med madrasser
- \* Sovesofa i loftstue
- \* 2 stk piknik benk ute
- \* 2 stk bålpanner

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

#### **Hvitevarer**

Kjøkkenet er fullt utstyrt med integrerte hvitevarer som medfølger i handelen.

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

#### **Parkering**

1 garasje eller på biloppstillingsplasser på egen gårdsplass. Montert elbil-lader.

#### **Radonmåling**

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre, dokumentasjon foreligger.

#### **Diverse**

Iht. opplysninger fra Klive AS er det ikke foretatt besiktigelse av det elektriske anlegget.

Feiing er ikke utført. Tilsyn ble sist gang utført den 18.02.2019, 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 vedovn i stuen. Elektrisk oppvarming med panelovner og gulvvarme i entré, begge baderom og vaskerom/teknisk rom.

### Energikarakter

C

### Energifarge

Oransje

### Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom 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 4 250 000

### Kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr. 5 627,- for 2024.

For 2024 gjelder følgende satser for kommunale avgifter (inkl. mva.):

\* Avløp: Kr. 4 065,-

\* Renovasjon: Kr. 1 562,-

Forbruk avløp basert på boareal og vannmåler. Vann faktureres av Renåfjellet vannverk. Feie- og tilsynsgebyr avhenger av hvor mange pipeløp som må feies/inspiseres og blir etterfakturert ved varsel om besøk. Det gjøres oppmerksom på at avgiftene normalt justeres/reguleres årlig.

### Info eiendomsskatt

Rendalen kommune krever ingen eiendomsskatt i 2024.

### Formuesverdi

Kr 1 626 450,- per 31.12.2022.



#### Andre utgifter

Årsavgift til Renåfjellet AS er kr. 7 765,- inkl. mva for 2024. Årsavgiften dekker drift-/vedlikehold av felles veier og vannverk. Årsavgiften reguleres og faktureres årlig.

#### 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 10, bruksnummer 505 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 daa til utbygging av alpinanlegg med tilhørende nødvendig hyttefelt på div. betingelser.
- \* Erklæring/avtale, tinglyst den 06.06.2018, dagboknummer 590062. Rettighetshaver: Renåfjellet AS. ORG.NR: 834 049 112. Plikt til å betale årlig avgift for vann og avløp.

Dokumentet kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

#### Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble utstedt ferdigattest for fritidsbolig i 2019.

Det er mottatt byggetegninger av hytta. Innholdet i disse synes å være i samsvar med dagens bruk.

Det gjøres oppmerksom på at hemsene ikke har målverdig areal pga. lav takhøyde. Hemsene er i dag innredet med en stue og et soverom, men disse rommene er ikke godkjent som rom for varig opphold. Rommene på hemsene har heller ikke godkjente rømningsvinduer.

Det er ikke mottatt ferdigattest/midlertidig brukstillatelse eller tegninger for garasjen. Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da rent formelt at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

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. Eier har selv ansvar for de private stikkledningene.

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. Det er ikke kjent med at det har blitt tatt vannprøver de senere årene.

#### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for "Renåfjellet øvre del" fra 2004.

Reguleringsformål for eiendommen er fritidsbebyggelse.

Det gjøres oppmerksom på at det er flere ubebygde hyttetomter i området hvor det må forventes utbygging.

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

#### **Kommentar odelsrett**

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

## Kontraksgrunnlag

### 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.

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

4 250 000,- (Prisantydning)

#### **Omkostninger:**

15 100,- (Bolkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Bolkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

106 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 250 000))

125 390,- (Omkostninger totalt)



4 375 390,- (Totalpris inkl. omkostninger)

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 125 390

#### **Betalingsbetingelser**

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

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

#### **Hvitvaskingsreglene**

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

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

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

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

#### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgraden følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokat hjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

#### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt en provisjon på 1,5% av salgssummen, minimum kr 49.000,- av salgssummen ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), oppgjørshonorar (kr 6.250,-), visningshonorar (kr 6.000,-), foto og markedsføring (kr 14.900,-) samt innhenting av opplysninger (kr 11.500,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og





Velkommen til Renåfjellet og Bjørnelabben 22!



En stor og solrik fritidseiendom som er bebygd med en meget flott helårshytte fra 2018. Tomten ble opparbeidet med plen i 2021.





Eiendommen er også bebygd med en frittstående garasje på 38m<sup>2</sup> som består av garasje med elbil-lader og bod. Gruset innkjøring og parkering.

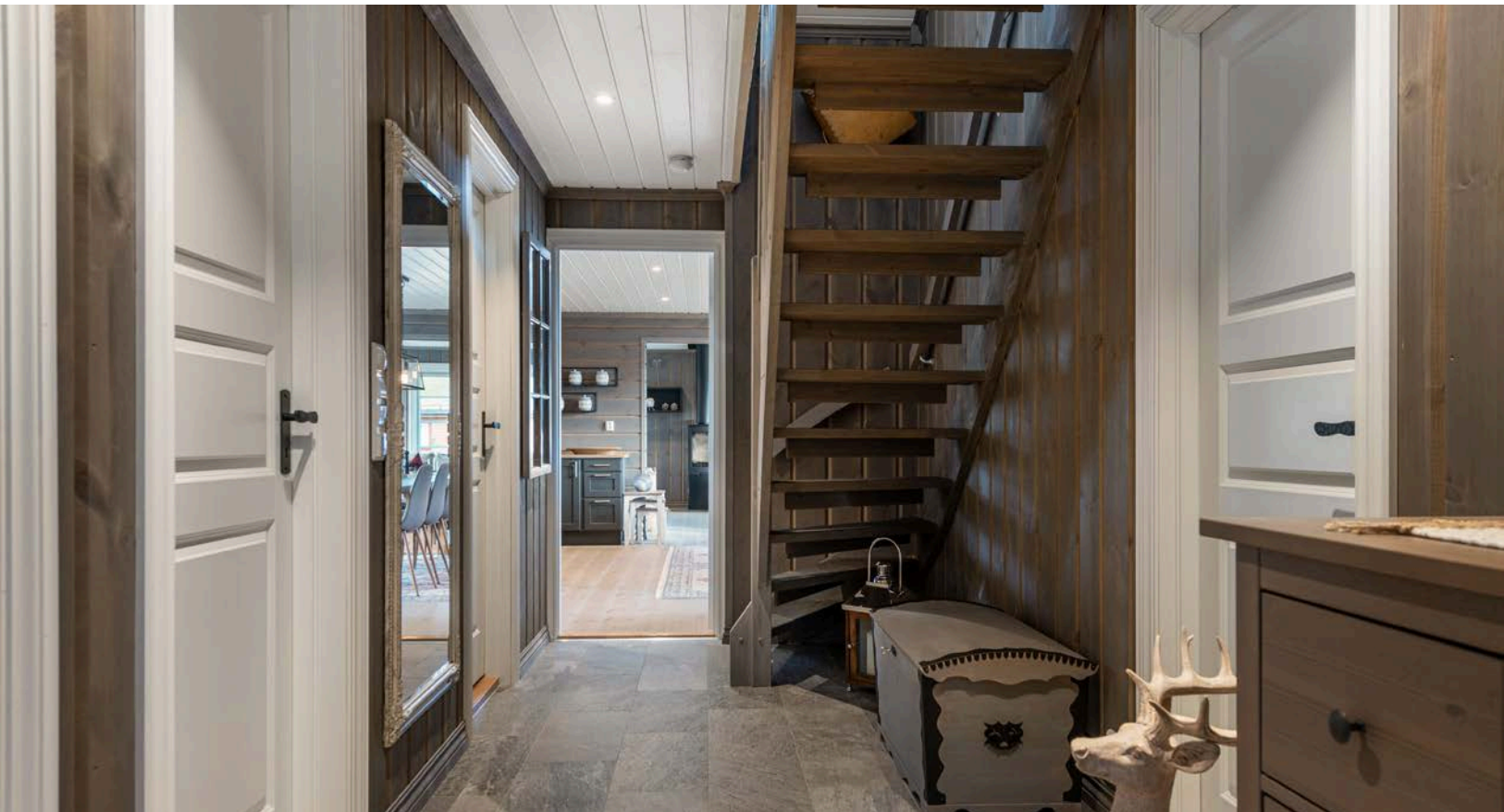


Hyggelig inngangsparti med en terrasseplattning. På andre siden av terrassen er det adgang til en praktisk utvendig bod på ca. 3m<sup>2</sup>.





Når du entrer hytta kommer du inn i en innbydende og praktisk entré av god størrelse.

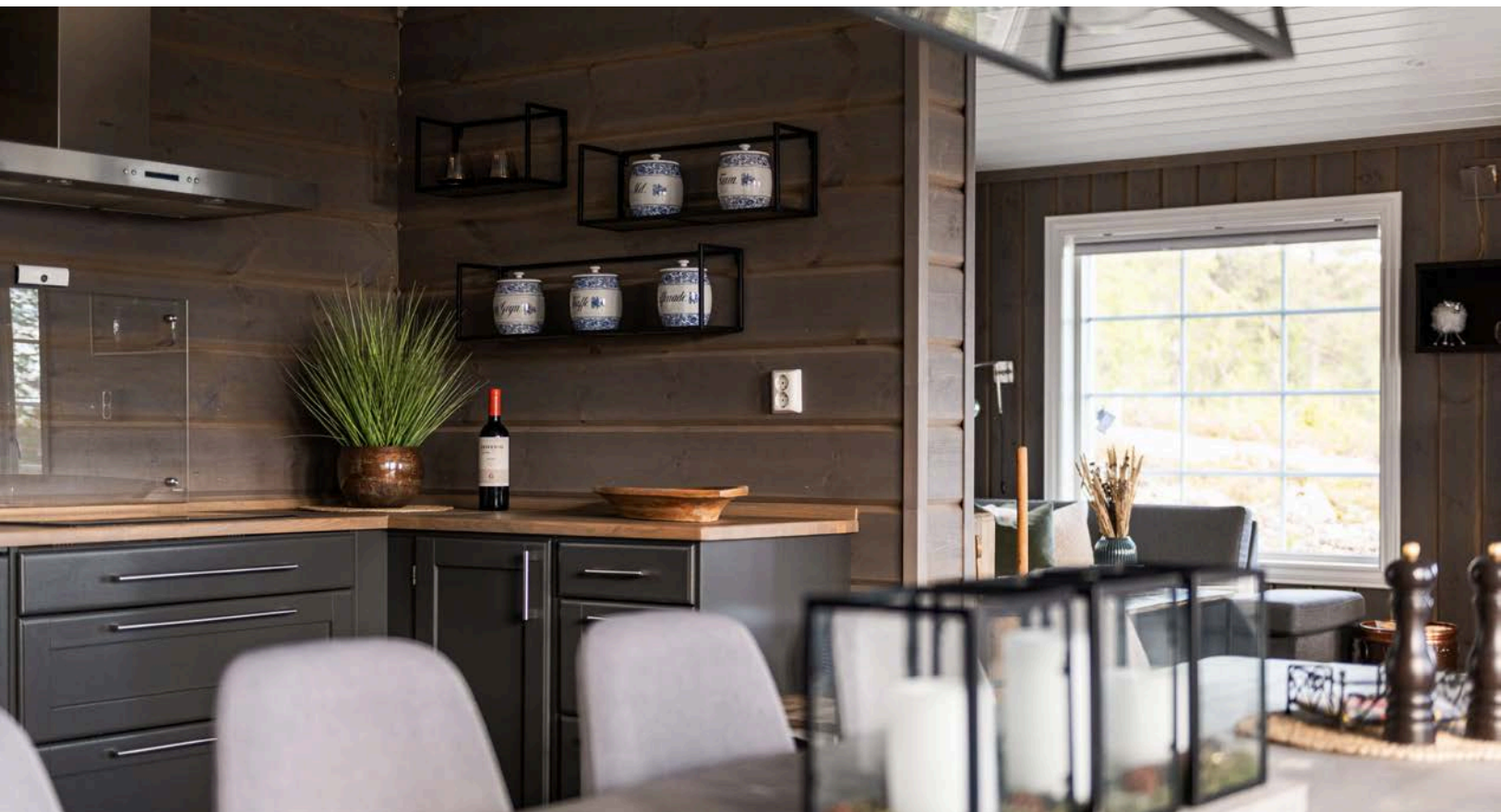


Entréen har god standard fra 2018 med flotte fliser på gulv med gulvvarme, overflater med panel og downlights i himlingen.





Fra entréen kommer du videre inn til kjøkkenet som er et naturlig oppholdsrom og samlingspunkt.



Hytta holder en gjennomgående god standard fra byggeåret 2018 og har flotte materialvalg.





Pen kjøkkeninnredning fra 2018 med god skap- og benkeplass.



Kjøkkenet er fullt utstyrt med medfølgende integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med frysedel.



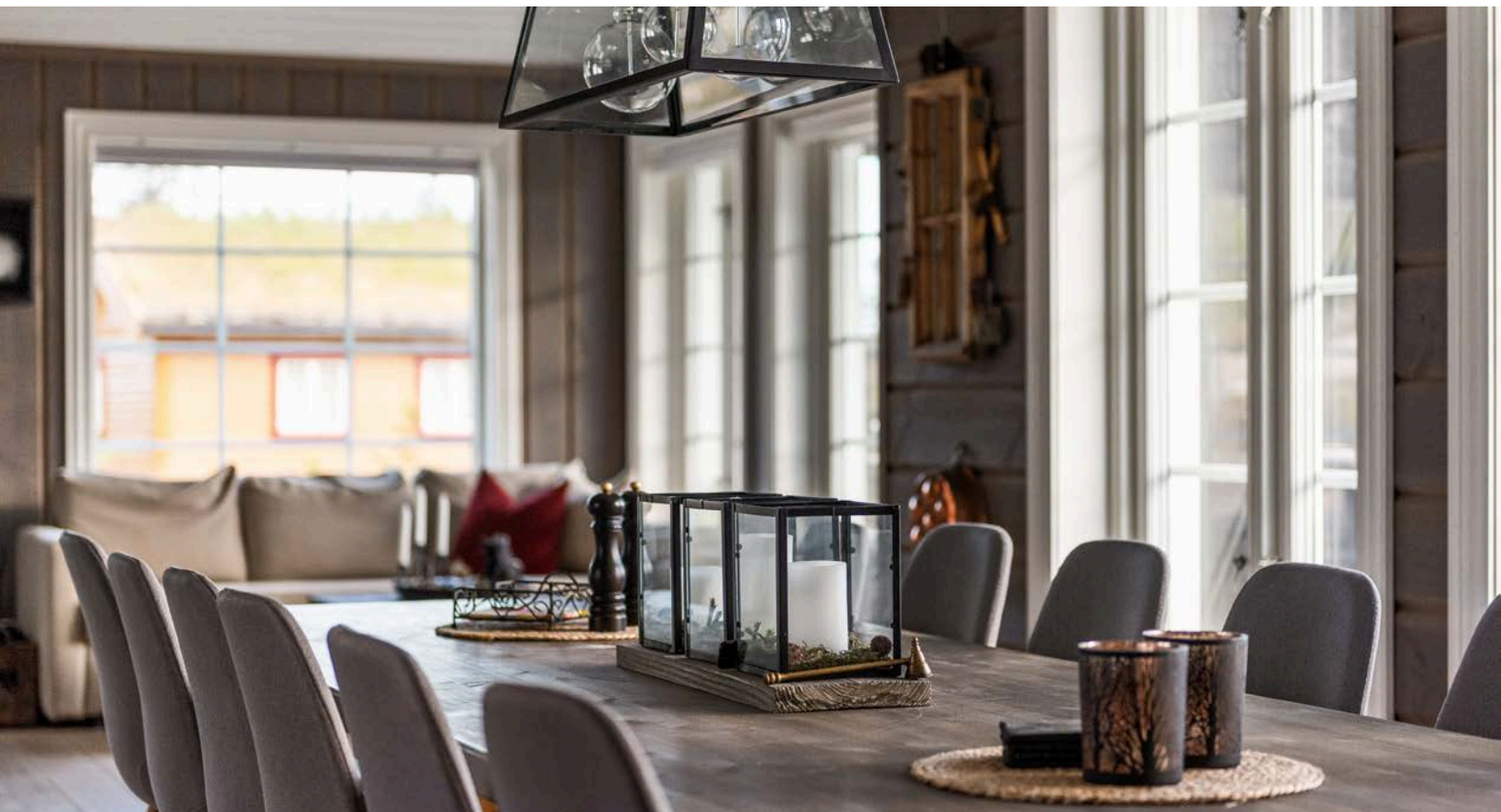


Innredningen har profilerte fronter og heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Praktisk med glassplate i benkeryggen ved platetoppen.





I tilknytning til kjøkkenet er det god plass til et stort spisebord. Her kan familie og venner samles til hyggelige måltider med fin utsikt.



Hytta har en god planløsning med store og fine oppholdsrom.





Videre kommer du inn til stuen som har store vindusflater mot tre ulike himmelretninger.



Stuen har flott enstavs tregulv, mørkbeiset panel på veggene og mønet himling med nedfelte downlights.





Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys og gir fint utsyn over naturen.



Som et fint midtpunkt i stuen har du en moderne vedovn som både gir god varme og bidrar til ekstra hygge på kaldere vinterdager.





Stuen er romslig med god plass til flere ulike sittegrupper etter eget ønske og behov.



Hytta ligger ca. 839 moh. og har store vindusflater som åpner opp for den naturskjønne utsikten.





Fra stuen har du doble dører ut til en stor, flott og solrik terrasse på ca. 47m<sup>2</sup> mot vest.



Terrassen er delvis overbygget, har impregnerte terrassebord på gulv og god plass til ulike sittegrupper. I 2021/22 ble terrassen utvidet og rekkverk ble montert.





Beliggenheten i høyden og mot vest sørger for gode solforhold til sent på kveld og flott utsikt.



Fra terrassen er det videre adgang til hagen som ble opparbeidet med plen i 2021.





Stuen og kjøkkenet ligger i en fin delvis åpen løsning, naturlig adskilt og samtidig åpent og sosialt.



Fra gangen er det trapp opp til hemsen som er innredet med en ekstra stue og et soverom.





Hytta inneholder 2 soverom, i tillegg er det hems som er innredet med et soverom.



På soverommet er det plass til dobbeltseng og oppbevaringsplass i pen skyvedørgarderobe.



Lyst og fint hovedsoverom med tregulv, gråbeiset panel på veggene og downlights i himlingen.





Hovedsoverommet har tilknytning til eget badrom. Det er i tillegg et badrom 2 med adkomst fra gangen.



Lyst og pent badrom fra byggeåret 2018. Badrommet har fliser på gulv og vegger, deilig gulvvarme, downlights i himlingen og elektrisk styrt vifte.





Moderne baderomsinnredning med skuffer og heldekkende servant, speilskap over. Baderommet er også utstyrt med dusjhjørne med både hånd- og regnfallsdusj, samt veggengt toalett.





Soverom 2 er et koselig rom som i dag er innredet med en familiekøye med 3 sengeplasser.





Baderom 2 er også et lyst og pent baderom fra 2018. Baderommet har fliser på gulv og vegger, deilig gulvvarme, downlights i himlingen og elektrisk styrt vifte.



Baderommet er utstyrt med baderomsinnredning og speil med belysning over, dusjhjørne med innfellbare glassdører og gulvstående toalett.



Koselig stue med flott utsikt! Det gjøres oppmerksom på at hemsene ikke er godkjent som rom for varig opphold.



Hemsene har et gulvareal på ca. 26m<sup>2</sup>, men er ikke målbart areal grunnet for lav takhøyde.





Hemsen har flotte tregulv, beiset panel på veggene og downlights i himlingen.



Hemsrom innredet som et soverom med 3 sengeplasser. Det gjøres oppmerksom på at rommet ikke er godkjent for varig opphold.





Dette er uten tvil en fin plass både sommer som vinter!



Meget flott hytte fra 2018 som har stående kledning malt i 2023 og tak tekket med torv.





Stor eiertomt på ca. 2 044m<sup>2</sup>. Tomten ble opparbeidet med plen i 2021, gruset innkjøring/parkering og noe naturtomt.



Hytteeiendommen som ligger ca. 839 meter over havet har en fin beliggenhet med gode solforhold og flott utsikt.





Fra eiendommen er det ca. 28 meter til nærmeste oppkjørte langrennsløype og ca. 700 meter til alpinbakken.



Renåfjellet er en familievennlig hyttestedstasjon 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.



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.





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!



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.





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.



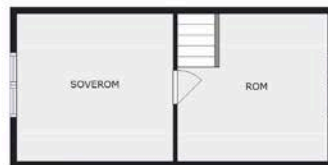
# 1. etasje



Plantegningen er en ikke målbare illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

# Hems







Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Fritidsbolig  
 Bjørnelabben 22, 2485 RENDALEN  
 RENDALEN kommune  
 # gnr. 10, bnr. 505

Sum areal alle bygg: BRA: 146 m<sup>2</sup> BRA-i: 105 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 29.05.2024

Rapportdato: 04.06.2024

Oppdragsnr.: 14566-1653

Referansenummer: IM3189

Autorisert foretak: Sørli Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Erik Sørli



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Sørli Takst AS

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

### Rapportansvarlig

Erik Sørli

Uavhengig Takstingeniør

erik@stakst.no

97 12 29 16





# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000



# Beskrivelse av eiendommen

## Fritidsbolig - Byggeår: 2018

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takflatene er tekket med torv.  
Taket er besiktiget fra bakkeplan.

Beslått luftehett for avtrekkskanaler.  
Helbeslått pipetopp.  
Lakkerte ståltakrenner og nedløp. Del med nedløp av kjetting.

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.  
Yttervegg kledd med stående panel. Del med liggende panel.  
Kledningen er sist overflatebehandlet i 2023.  
Montert delevegg med innerdør mellom gang/kjøkken. Utført i 2020. Utført av: faglært.

Takkonstruksjon over stuedel:  
Saltakkonstruksjon.  
Lukket og kledd takkonstruksjon. Himling antatt isolert med mineralull.  
Lufting ved raft.

Takkonstruksjon over 2.etasje.  
Saltakkonstruksjon.  
Antatt utført med fabrikkerte takstoler.  
Lukket og kledd takkonstruksjon. Himling antatt isolert med mineralull.  
Lufting ved raft.

Takkonstruksjon over kjøkkendel.  
Lukket og kledd takkonstruksjon.  
Ingen adkomst til loft/takkonstruksjon.

Overbygget takkonstruksjon over terrasse.  
Lukket og kledd takkonstruksjon. Innfelt downlight i himling.  
Understøttet med tresøyler.

Vinduer med 3 lags isolerglass ifra 2017.

Malt ytterdør med glassfelt.  
Tofløyet terrassedør med 3 lags isolerglass fra 2017.  
Malt ytterdør. Adkomst til utvendig bod.

Terrasseplating ved inngang.  
Ukjent fundamentering.  
Utført med terrassebord.  
Areal på ca. 12 m<sup>2</sup> ved inngang.

Adkomst til terrasse fra stue.  
Fundamentert på lettklinkerblokker.  
Impregnerte gulvkonstruksjoner.  
Utført med impregnert gulv og beiset- malt rekkverk.  
Areal på ca. 47 m<sup>2</sup> ved stue.  
Utvidet terrasse og montert rekkverk i 2021/2022. Utført av: egeninnsats.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

## Beskrivelse av eiendommen

Gulvflater med fliser og tregulv.  
Overflater med beiset panel.  
Himlinger med malt panel. Innfelt downlight i enkelte himlinger.

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

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

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

Malte laminerte innerdører.

Utvendig bod:  
Støpt gulv.  
Oppført i bindingsverk, antatt isolert med mineralull.  
Overflater med panel.  
Himling med malt panel.  
Vindu med 3 lags isolerglass.  
Ventilasjon vindusventil.  
Lys og strøm.  
Malt ytterdør.

### VÅTROM

Bad i 1.etasje.  
Bad fra byggeåret.  
Fremlagt ferdigattest.  
Overflater med fliser.  
Himling med malt panel. Innfelt downlight.  
Gulvflater med fliser. Høg terskel.  
Ca. 25 mm fall ved terskel til topp slukrist.  
Det opplyses på generelt grunnlag at dusjing direkte på vegger og gulv kan redusere overflatenes levetid.  
Plastsluk.  
Synlig membran og slukmansjett i sluk.  
Bad med servant, veggmontert toalett, ettgrep blandebatteri, skuffer, glassdører og vegghengt dusj.  
Elektrisk styrt vifte.  
Ventilasjon igjennom vindusventil.  
Tilluftspalte under dør.  
Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

Bad 2 i 1.etasje.  
Bad fra byggeåret.

Fremlagt ferdigattest.  
Overflater med fliser.  
Himling med malt panel. Innfelt downlight i himling.  
Gulvflater med fliser. Høg terskel.  
Ca. 25 mm fall ved terskel til topp slukrist.  
Lokalt fall.  
Det opplyses på generelt grunnlag at dusjing direkte på vegger og gulv kan redusere overflatenes levetid.  
Plastsluk.  
Synlig membran og slukmansjett i sluk.  
Bad med servant, toalett, skuffer, ettgrep blandebatteri, glassdører og vegghengt dusj.  
Elektrisk styrt vifte.  
Tilluftspalte under dør.  
Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

Vaskerom i 1.etasje.  
Vaskerom/teknisk rom fra byggeåret.  
Fremlagt ferdigattest.  
Overflater med beiset panel.  
Himling med malt panel.  
Gulvflater med fliser.  
Ca. 35 mm fall fra topp vannrett sjikt til overkant slukrist.  
Plastsluk.  
Synlig membran og slukmansjett i sluk.  
Vaskerom med opplegg for vaskemaskin.  
Elektrisk styrt vifte.  
Ventilasjon igjennom vindusventil.  
Våtrommet har en konstruksjon uten våtsoner på innvendige overflater. Hulltaking er derfor ikke foretatt.

### KJØKKEN

Innredning antatt ifra byggeåret. Ukjent type.  
Kjøkkeninnredning med heltre benkeplate, over og underskap, speil fronter, skuffer, opplegg for oppvaskmaskin, ettgrep blandebatteri og kompositt kum.  
Integrert oppvaskmaskin, koketopp, stekeovn, kjøøl og frys.  
Montert komfyrvakt over koketopp.  
Montert lekkasjestopper under kjøkkenbenk.  
Kjøkkenventilator.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)



## Beskrivelse av eiendommen

Stoppekran plassert på vaskerom/teknisk rom.  
Koblingskap for vannrør i vegg på vaskerom/teknisk rom.  
Montert lekkasjestopper.  
Etablert dreinsåpning for eventuelt lekkasjevann.  
Vannledninger av rør i rør.  
Utvendig vannkran.  
Avløpsledninger av PVC (plastrør).

Ventilasjon gjennom vindusventiler.

Hytta varmes opp med vedfyring og elvarme.  
Varmekabler i gang, vaskerom/teknisk rom og begge baderomsgulv.

Varmtvannsbereder plassert på vaskerom/teknisk rom, 194 liter fra 2017.  
Fast tilkoblet.

Montert skyvedørsgarderobe i gang og soverom.

Elskap med automatsikringer, montert i vegg på vaskerom/teknisk rom.  
Kursene er merket.  
Skjult ledningsnett.  
Hovedsikring, 32 A.

Brannslukningsapparat fra 2019.  
Montert røykvarsler.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

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

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Fritidsbolig

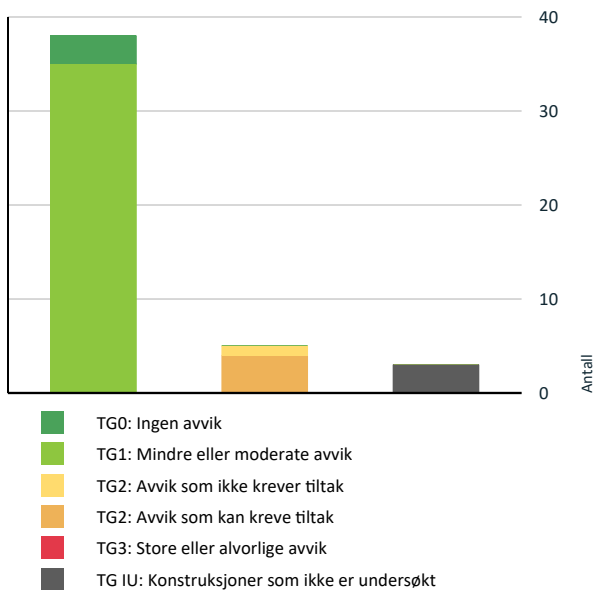
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

### Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

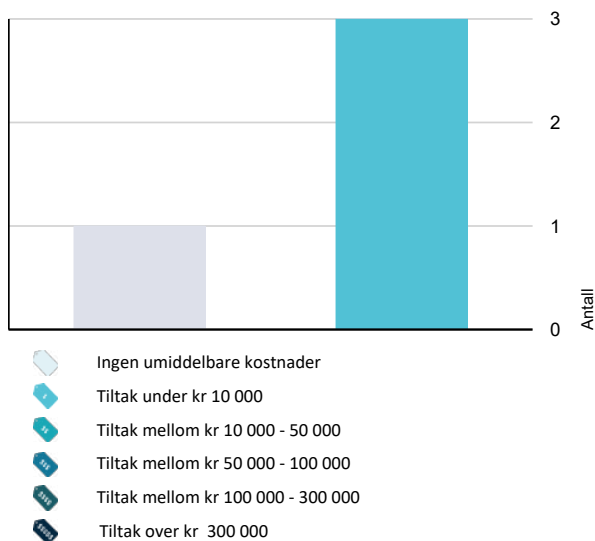
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Hytta med tilhørende installasjoner og komponenter, er forutsatt utført etter byggeårenes tradisjoner, normer, byggeforskrifter, regler og lovverk.  
 Hytta er besiktiget møblert, alle flater var ikke tilgjengelige.  
 Takstmann befarte hytta uten eiere tilstede, installasjoner ble ikke funksjonstestet, kun besiktiget.  
 Det tas forbehold vedrørende skjulte feil eller mangler i takstobjektet.  
 Tilstandsrapporten gjelder kun fritidsboligen.  
 Garasje er kun enkelt beskrevet.

## Oppsummering av avvik

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

### Fritidsbolig

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

**Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

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

**Tomteforhold > Drenering** [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

**Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)

**Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2** [Gå til side](#)

**Våtrom > 1.etasje > Bad 2 > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

**Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)



# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG



**Byggeår**  
2018

**Kommentar**  
Eiendomsverdi.no

**Anvendelse**

Fritidsbolig for helårsbruk.

**Standard**

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

**Vedlikehold**

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.



### ! TG 2 Veggkonstruksjon

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull. Yttervegg kledd med stående panel. Del med liggende panel. Kledningen er sist overflatebehandlet i 2023. Montert delevegg med innerdør mellom gang/kjøkken. Utført i 2020. Utført av: faglært.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist andre avvik:

Panel er ført helt ned mot vannbrett, fare for fuktopptrekk og forvitring.

**Konsekvens/tiltak**

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## UTVENDIG

### ! TG 1 Takteking

Takflatene er tekket med torv.  
Taket er besiktiget fra bakkeplan.

### ! TG 2 Nedløp og beslag

Beslått luftehett for avtrekkskanaler.  
Helbeslått pipetopp.  
Lakkerte ståltakrenner og nedløp. Del med nedløp av kjetting.

**Vurdering av avvik:**

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

**Konsekvens/tiltak**

- Stigetrinn for feier må monteres.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



### ! TG 1 Takkonstruksjon/Loft

# Tilstandsrapport

Takkonstruksjon over stuedel:  
Saltakkonstruksjon.  
Lukket og kledd takkonstruksjon. Himling antatt isolert med mineralull.  
Lufting ved raft.

Takkonstruksjon over 2.etasje.  
Saltakkonstruksjon.  
Antatt utført med fabrikkerte takstoler.  
Lukket og kledd takkonstruksjon. Himling antatt isolert med mineralull.  
Lufting ved raft.

Takkonstruksjon over kjøkkendel.  
Lukket og kledd takkonstruksjon.  
Ingen adkomst til loft/takkonstruksjon.

Overbygget takkonstruksjon over terrasse.  
Lukket og kledd takkonstruksjon. Innfelt downlight i himling.  
Understøttet med tresøyler.

## 📍 TG 1 Vinduer

Vinduer med 3 lags isolerglass ifra 2017.

## 📍 TG 1 Dører

Malt ytterdør med glassfelt.  
Tofløyet terrassedør med 3 lags isolerglass fra 2017.  
Malt ytterdør. Adkomst til utvendig bod.

## 📍 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Adkomst til terrasse fra stue.  
Fundamentert på lettklinkerblokker.  
Impregnerte gulvkonstruksjoner.  
Utført med impregnert gulv og beiset- malt rekkverk.  
Areal på ca. 47 m<sup>2</sup> ved stue.  
Utvidet terrasse og montert rekkverk i 2021/2022. Utført av:  
egeninnsats.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe gjenstående arbeider: Se bilde.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## 📍 TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasseplattning ved inngang.  
Ukjent fundamentering.  
Utført med terrassebord.  
Areal på ca. 12 m<sup>2</sup> ved inngang.

## INNSENDIG

## 📍 TG 1 Overflater

Gulvflater med fliser og tregulv.  
Overflater med beiset panel.  
Himlinger med malt panel. Innfelt downlight i enkelte himlinger.

## 📍 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

## 📍 TG 0 Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre, dokumentasjon foreligger

## 📍 TG 1 Pipe og ildsted

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



# Tilstandsrapport



## 1 TO 1 Innvendige trapper

Adkomst til 2. etasje via tretrapp.  
Utført med rekkverk og håndløper av treverk.  
Byggteknisk forskrift (TEK17) med veiledning § 12-14. Trapp  
Trapp, leder eller stige til areal som ikke er måleverdig, er unntatt fra øvrige bestemmelser i denne paragrafen.

## 1 TO 1 Innvendige dører

Malte laminerte innerdører.

## 1 TO 1 Andre innvendige forhold

Utvendig bod:  
Støpt gulv.  
Oppført i bindingsverk, antatt isolert med mineralull.  
Overflater med panel.  
Himling med malt panel.  
Vindu med 3 lags isolerglass.  
Ventilasjon vindusventil.  
Lys og strøm.  
Malt ytterdør.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

Bad fra byggeåret.  
Fremlagt ferdigattest.

### 1. ETASJE > BAD

## 1 TO 1 Overflater vegger og himling

Overflater med fliser.

Fliser og fugene mellom flisene er aldri 100 % vanntett, ved riktig utførelse- oppbygging vil fuktgjennomgang stoppe mot membran. Når det dusjes direkte på flisene, er det naturlig med noe fuktighet i og på overflatene.

Det blir ikke utført fuktsøk på veggene på denne type bad.

Ved et eventuelt fuktsøk er det store sansynlig at fukten som ligger i overflatene og på riktig side av membran er det som blir oppdaget.

Hvor eventuelt fuktigheten ligger er umulig å si, om den er på rette eller gal side av membran.

Himling med malt panel. Innfelt downlight.

### 1. ETASJE > BAD

## 1 TO 1 Overflater Gulv

Gulvflater med fliser. Høg terskel.

Ca. 25 mm fall ved terskel til topp slukrist.

Det opplyses på generelt grunnlag at dusjing direkte på vegger og gulv kan redusere overflatenes levetid.

### 1. ETASJE > BAD

## 1 TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

Synlig membran og slukmansjett i sluk.

### 1. ETASJE > BAD

## 1 TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad med servant, veggmontert toalett, ettgreps blandebatteri, skuffer, glassdører og vegghengt dusj.

### 1. ETASJE > BAD

## 1 TO 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte.

Ventilasjon igjennom vindusventil.

Tilluftspalte under dør.

### 1. ETASJE > BAD

## 1 TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD 2

### Generell

Bad fra byggeåret.  
Fremlagt ferdigattest.



## 1. ETASJE > BAD 2

### TO 2 Overflater vegger og himling

Overflater med fliser.

Fliser og fugene mellom flisene er aldri 100 % vanntett, ved riktig utførelse- oppbygging vil fuktgjennomgang stoppe mot membran. Når det dusjes direkte på flisene, er det naturlig med noe fuktighet i og på overflatene.

Det blir ikke utført fuktsøk på veggene på denne type bad. Ved et eventuelt fuktsøk er det store sansynlig at fukten som ligger i overflatene og på riktig side av membran er det som blir oppdaget. Hvor eventuelt fuktigheten ligger er umulig å si, om den er på rette eller gal side av membran.

Himling med malt panel. Innfelt downlight i himling.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Innerdør i våtsonen, glassdører hindrer direkte vannsprut på innerdør.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Innerdør må fuktbeskyttes for å lukke avviket.

## 1. ETASJE > BAD 2

### TO 1 Overflater Gulv

Gulvflater med fliser. Høg terskel.  
Ca. 25 mm fall ved terskel til topp slukrist.  
Lokalt fall.

Det opplyses på generelt grunnlag at dusjing direkte på vegger og gulv kan redusere overflatenes levetid.

## 1. ETASJE > BAD 2

### TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

Synlig membran og slukmansjett i sluk.



## 1. ETASJE > BAD 2

### TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad med servant, toalett, skuffer, ettgreps blandeblender, glassdører og vegghegt dusj.

## 1. ETASJE > BAD 2

### TO 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte.

Tilluftspalte under dør.

## 1. ETASJE > BAD 2

### TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > VASKEROM

### Generell

Vaskerom/teknisk rom fra byggeåret.  
Fremlagt ferdigattest.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

Overflater med beiset panel.  
Himling med malt panel.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Overflater Gulv

Gulvflater med fliser.  
Ca. 35 mm fall fra topp vannrett sjikt til overkant slukrist.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.  
Synlig membran og slukmansjett i sluk.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerom med opplegg for vaskemaskin.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte.  
Ventilasjon igjennom vindusventil.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Våtrommet har en konstruksjon uten våtsoner på innvendige overflater.  
Hulltaking er derfor ikke foretatt.

## KJØKKEN

## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN/SPISESTUE

### TG 1 Overflater og innredning

Innredning antatt ifra byggeåret. Ukjent type.  
Kjøkkeninnredning med heltre benkeplate, over og underskap, speil  
fronter, skuffer, opplegg for oppvaskmaskin, ettgreps blandebatteri og  
kompositt kum.  
Integrert oppvaskmaskin, koketopp, stekeovn, kjøll og frys.  
Montert komfyrvakt over koketopp.  
Montert lekkasjestopper under kjøkkenbenk.

## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN/SPISESTUE

### TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Stoppekran plassert på vaskerom/teknisk rom.  
Koblingskap for vannrør i vegg på vaskerom/teknisk rom.  
Montert lekkasjestopper.  
Etablert dreinsåpning for eventuelt lekkasjevann.  
Vannledninger av rør i rør.  
Utvendig vannkran.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Avløpsrør

Avløpsledninger av PVC (plastrør).

## TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon gjennom vindusventiler.

## TG 1 Andre VVS-installasjoner

Hytta varmes opp med vedfyring og elvarme.  
Varmekabler i gang, vaskerom/teknisk rom og begge badromsgulv.

## TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder plassert på vaskerom/teknisk rom, 194 liter fra 2017.  
Fast tilkoblet.

**Årstall:** 2017      **Kilde:** Produksjonsår på produkt

## TG IU Andre installasjoner

Montert skyvedørgarderobe i gang og soverom.

## TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Elskap med automatsikringer, montert i vegg på vaskerom/teknisk rom.  
Kursene er merket.  
Skjult ledningsnett.  
Hovedsikring, 32 A.

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**Antatt byggeåret.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja Fremlagt samsvarserklæring ifra byggeåret.**  
**Arbeidsbeskrivelse:**  
**Ekstra uttak/arbeid ifb med tilkobling av kabel.tv. Fremlagt samsvarserklæring ifra 2018.**  
**Montert el.billader i 2020. Ikke fremlagt samsvarserklæring.**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

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



# Tilstandsrapport

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

Nei

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat fra 2019.  
Montert røykvarsler.

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

Nei

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Byggegrunn antatt med jord - morenemasser.

### TG II Drenering

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

### TG I Grunnmur og fundamenter

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

### TG 0 Terrengforhold

Ingen spesielle anmerkninger.

## Bygninger på eiendommen

### Garasje

**Anvendelse**

Lager, biloppstilling.

**Byggeår**

2018

**Kommentar**

Ca.byggeår. Eiers opplysning.

**Standard**

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

**Vedlikehold**

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

**Beskrivelse****Innvendig:**

Støpt plate på mark. Sokkel av lettklinkerblokker.  
Lagretgods gjorde at gulvflatene ikke ble besiktiget.  
Oppført i bindingsverk, uisolert.  
Delvis kledd med panel.  
Utført med fabrikkerte takstoler. Bordet undertak.  
Lys og strøm.

**Utvendig bod:**

Støpt gulv.  
Oppført i bindingsverk, antatt isolert med mineralull.  
Himling med panel.  
Vindu med 2 lags isolerglass.  
Rommet varmes opp med panelovn.  
Lys og strøm.

**Utvendig:**

Yttervegg kledd med stående panel.  
Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med torv.  
Taktekking er lagt i 2021. Utført av: firma.  
Taket er besiktiget ifra bakkeplan.  
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.  
Plassbygget port.  
Montert el.billader.

**Avvik:**

Plassbygget port har behov for justering.



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Gulvareal (GUA)  
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Fritidsbolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.etasje	105			105	62		105
2.etasje						26	26
Utvendig bod		3		3			3
<b>SUM</b>	<b>105</b>	<b>3</b>			<b>62</b>	<b>26</b>	<b>134</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>108</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Gang , Soverom , Bad , Soverom 2, Bad 2, Vaskerom , Stue/kjøkken/spisestue		
2.etasje			
Utvendig bod		Utvendig bod	

### Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

2.etasje har ikke målverdig areal. Ca. areal: 26 m<sup>2</sup>

Takhøyden er ca. 1,90 meter med en bredde på mindre enn 0,60 meter, rommene har derfor ikke målverdig areal.

Rominndeling: Loftstue og soverom.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Takhøyde i 2.etasje: Ca. 1,90 meter.

Soverom og loftstue i 2.etasje har ikke godkjente rømningsvinduer. Vinduene skal ha et åpningsfelt på minst 60 cm i høyden og 50 cm i bredden, høyde + bredde skal minimum være 150 cm.

Det skal være maks 100 cm opp til underkant vindu, det kan fastmonteres skrivepult, benk o.l., så er rømningsvegen



godkjent.

## Garasje

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.etasje		38		38			38
<b>SUM</b>		<b>38</b>					<b>38</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>38</b>						

### Romfordeling

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

### Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

Kommentar:

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

Kommentar:

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Fritidsbolig	105	3
Garasje	0	38

#### Kommentar

##### Fritidsbolig

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.  
2.etasje har ikke målverdig areal. Ca.areal: 26 m<sup>2</sup>  
Takhøyden er ca. 1,90 meter men bredde er mindre enn 0,60 meter, rommene har derfor ikke målverdig areal.  
Rominnndeling: Loftstue og soverom.

##### Garasje

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.5.2024	Erik Sørli	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3424 RENDALEN	10	505		0	2044 m <sup>2</sup>	Eiendomsverdi.no	Eiet

#### Adresse

Bjørnelabben 22

#### Hjemmelshaver

1/2 Hjemmelshaver: Tina Dyrli

1/2 Hjemmelshaver: Trond-Erling Dyrli



## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Fritidsboligen ligger i Renåfjellet i Rendalen kommune.  
Veletablert hyttefelt.  
Fin beliggenhet med flott utsikt, hytte med utearealer og terrasse orientert mot vest.  
Nærhet til tuområder, fiskemuligheter og langrennsløyper.  
Renåfjellet Alpenser ca. 5,4 km.  
Ca. 11 km til Åkrestrømmen med dagligvarebutikk.  
Ca. 34 km til Koppang.

### Adkomstvei

Innkjøring fra privat vei.

### Tilknytning vann

Vann: Privat vannverk.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

### Om tomten

Svakt hellende tomt mot vest.  
Delvis naturtomt.  
Opparbeidet med plen ved hytta.  
Gruset innkjøring og parkering.  
Opparbeidet uteareal med ny plen. Utført i 2021 av firma.

### Bebyggelsen

Fritidsbolig oppført i 2018.  
Garasjen er bygget i ca.2018

## Siste hjemmelsovergang

### År

2019

## Forsikring

### Selskap

IF skadeforsikring

### Avtalenr

### Type

### Forsikringssum

### Årlig premie

### Kommentar

Forsikringspolise ikke fremlagt.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

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



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/IM3189>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Elverum	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1211240239	
<b>Selger 1 navn</b>	<b>Selger 2 navn</b>
Tina Dyrli	Trond-Erling Dyrli
<b>Gateadresse</b>	
Bjørnelabben 22	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
RENDALEN	2485
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2019
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	IF
Polise/avtalnr.	1960586

Document reference: 1211240239

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: TD, TD

1

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Det er ikke gjort noe siden hytta ble satt opp som nybygg - All dokumentasjon ligger i boligmappa.
Arbeid utført av	RAMSØY AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Nei  Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

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	Nybygg. Vi har satt opp lader til elbil.
Arbeid utført av	Minel skogvang installasjon AS

11.1 Foreligger det samsvarerklæring (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	Lader satt opp av Eltron AS
-------------	-----------------------------

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, tømmerarbeid etc)?

Nei  Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja



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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Gjort selv: Terrasse er bygget ut i 2020 og rekkverk til terrasse. Hagen AS: Planert tomt og lagt rulleplen, samt torvtak på garasje.

Arbeid utført av

Hagen AS

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: 1211240239

## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmeglere ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader 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: 1211240239



NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tina Dyrli	8d99ab814435375e3da2c3 798a9465c2ef0c1420	28.05.2024 19:50:27 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Trond Dyrli	5efe9b0c7753fc4cb523662 7a70b1aa9d106c757	29.05.2024 05:58:08 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

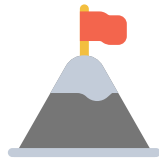
Document reference: 1211240239

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

# Bjørnelabben 22

## Høyde over havet

839 m



## Offentlig transport

🚍 Åkrestrømmen kjøpesenter 20 min 🚗  
Linje 180, 860, 862, 999 11.4 km

🚍 Øiseth hotell 20 min 🚗  
Linje 180, 860, 862, 999 11.5 km

## Avstand til byer

Elverum 1 t 49 min 🚗

Hamar 2 t 9 min 🚗

Oslo 3 t 25 min 🚗

Trondheim 3 t 52 min 🚗

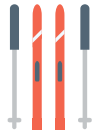
## Ladepunkt for el-bil

🚗 Åkrestrømmen 19 min 🚗

## Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 28 m



Alpin

- Renåfjellet Alpinanlegg
- Avstand til nærmeste bakke: 700 m
- Skitrek i anlegget: 2



## Sport

⚽ Åkrestrømmen friidrettsanlegg 21 min 🚗  
Ballspill, fotball, friidrett, ishall 11.7 km

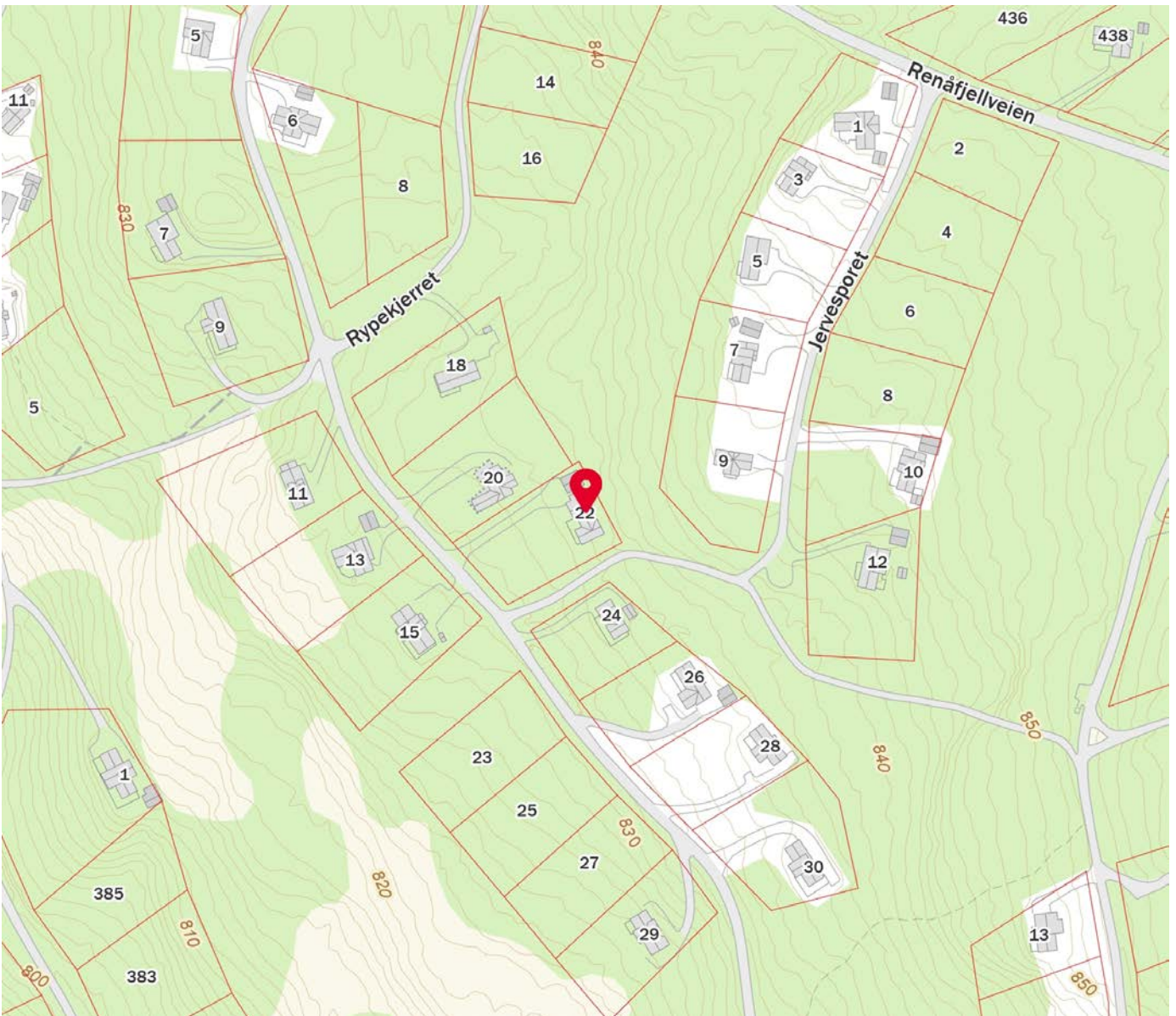
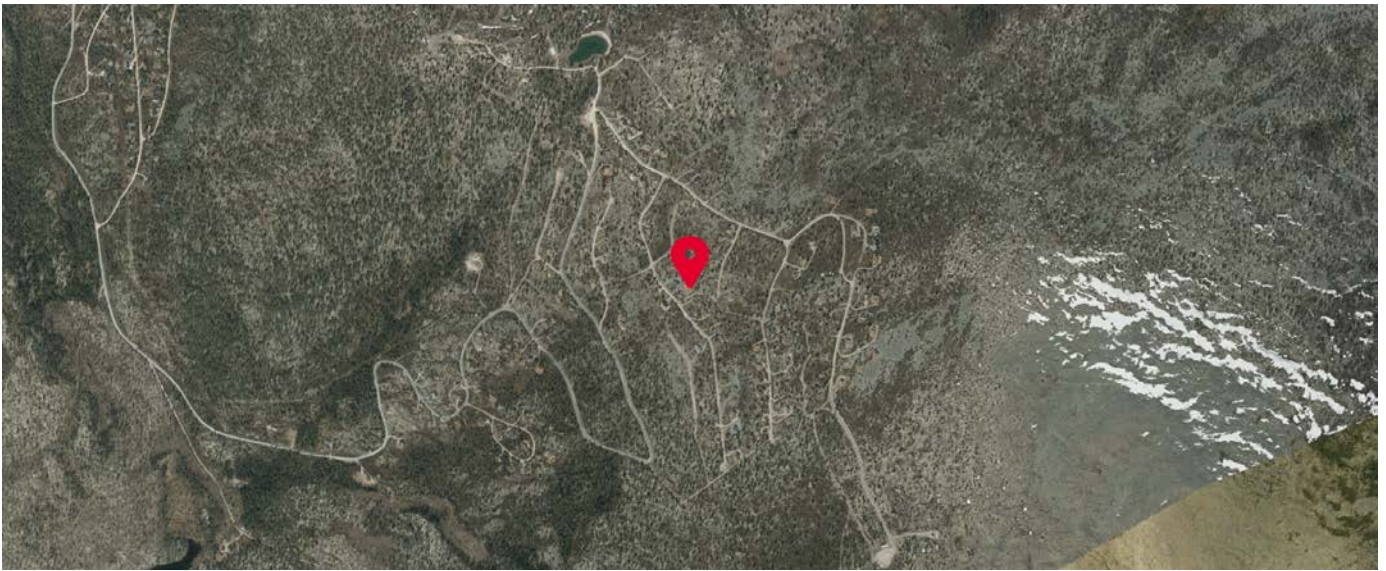
⚽ Fagertun skole 23 min 🚗  
Aktivitetshall, ballspill, fotball 14.8 km

## Dagligvare

Joker Aasheim 20 min 🚗  
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent 11.4 km

Joker Otnes 27 min 🚗





Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Elverum kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rettt skal være rett. For alle.



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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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

  
Rettt skal være rett. For alle.





# Viktige endringer i avhendingsloven

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

## **Forbudt å selge bolig “som den er”**

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

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

## **Egenandel**

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

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

## **Nytt om tilstandsrapporter**

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

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

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

### **Arealavvik**

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

### **Viktig for kjøper å være klar over**

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

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

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





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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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



For eiendommen:

Adresse: Bjørnelabben 22  
2485 RENDALENMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Line M Strøm

Oppdragsnummer: 1211240239

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

## Kjøpet vil bli finansiert slik:

01.07.2024

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

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

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

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

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

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre