

The image shows the interior of a modern wooden cabin. The walls and ceiling are made of light-colored wood planks. On the left, there is a dining area with a round white table and four grey upholstered chairs. A framed picture of a reindeer hangs on the wall above the table. A small potted plant sits on the table. To the right, there is a living area with a green velvet sofa and a white fur throw. A round white coffee table with a black metal frame is in front of the sofa, holding a white vase with green plants. Large windows on the right wall offer a view of a forest. The lighting is warm, with pendant lights over the dining table and wall sconces.

aktiv.

Kjøllevæien 8, 2450 RENA

Koselig og vesentlig oppusset hytte (2022). Solrik terrasse. God beliggenhet! Nydelige tur og skiløyper rett utenfor.



Eiendomsmegler

Inger Anne Stene

Mobil 924 08 140

E-post inger.anne.stene@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Elverum

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 390 000,-
Omkostn.: Kr 37 100,-
Total ink omk.: Kr 1 427 100,-
Årlig festeavgift: Kr 2 070,-
Selger: Øystein Vasaasen
Mette Karin Vasaasen

Salgsobjekt: Hytte
Eierform: Eiet
Byggeår: 1978
BRA-i/BRA Total 63/72 kvm
Tomtetype: Punktfestet
Gnr./bnr./fnr. Gnr. 15, bnr. 42, fnr. 11
Oppdragsnr.: 1211250122

Ditt nye fristed?

Velkommen til Skramstadsætra og Kjølleveien 8!

En lun og koselig hytte fra 1978, tilbygget i 2003 og vesentlig oppusset i 2022. Hytta har en god planløsning på én flate med 3 soverom. Gjennomført stil med moderne fremtoning og fine materialer. Hytta holder en gjennomgående god standard etter oppussingen og har en særdeles god atmosfære. Hytta har innlagt strøm og et smart vannsystem.

Hytta har en god beliggenhet på ca. 669 moh. innerst i veien. Snøsikkert område med veldig gode skimuligheter på vinterstid med løype rett ved. Omgitt av flotte naturområder med skog, bekkeløp, myrer og fjell. Det er kort vei opp til Hemmelfjellet som er et ypperlig dagsturmål på sommerhalvåret med flott utsyn. Birkebeinerløypene ligger rett ved. Hytta har enkel adkomst med helårsvei og oppleves å ha fine solforhold



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	47
Egenerklæringsskjema	75
Festekontrakt	80
Nabolagsprofil	83
Budskjema	91

Om eiendommen

Om fritidsboligen

Arealer totalt

BRA - i: 63 m²

BRA - e: 9 m²

BRA totalt: 72 m²

TBA: 31 m²

Arealbeskrivelse

1. etasje

BRA-i: 63 m²

Beskrivelse: Entré, gang, stue, kjøkken, 3 soverom, toalettrom og innvendig bod.

BRA-e: 9 m²

Beskrivelse: Bod med utvendig adkomst.

TBA: 31 m²

Beskrivelse: Terrasse.

Innhold

Eiendommen er bebygd med en hytte fra 1978 som ble tilbygget i 2003.

Hytta har en praktisk planløsning på én flate og inneholder:

1. etasje: Entré, gang, stue, kjøkken, 3 soverom, toalettrom og innvendig bod.

Utenfor hytta er det en stor terrasse på ca. 31m² med adkomst til isolert utebod på 9m².

Beliggenhet

Hytta har en god beliggenhet på ca. 669 moh. innerst i veien. Et snøsikkert område med flotte turmuligheter på sommeren og veldig gode skimuligheter på vinterstid med kun ca. 131 meter til nærmeste langrennsløype. Eiendommen er omgitt av flotte naturområder med skog, bekkeløp, myrer og fjell. Det er kort vei opp til Hemmelfjellet som er et ypperlig dagsturmål på sommerhalvåret med flott utsyn over Innlandets velkjente naturlandskap. Hytta har enkel adkomst med helårsvei og oppleves å ha fine solforhold.

Nær hytta finner du et stort løype- og turnett som strekker seg innover vakre Birkebeinerriket. Området byr på milevis med velpreparerte skiløyper på vinterstid med kort veg opp til fjellet. På sommerstid er det flotte sykkelstier/sykkelveier som er tilpasset både for tur og trening. I tillegg er det fine turområder for friluftsentusiaster. Området er kjent for populære Birken/Birkebeinerrennet som passerer like ved. Naturområdet ligger mellom Hedmarksvidda og Rondane og er et område som virkelig innbyr til aktiviteter og tradisjonelt friluftsliv for både liten og stor. Det er enkelt å trives i Birkebeinerområdet, enten du er sykkel- og skientusiast, jeger, fisker, bærplukker eller en som søker aktiviteter ved tradisjonelt friluftsliv. Området innbyr til et variert tilbud av opplevelser gjennom hele året. Det må også nevnes at pilegrimsleden ligger i området og kan følges etappevis til Tynset og Trondheim. Det er kort vei til Skramstadseter fjellstue med seterkafé i perioder. Området er kjent for å være snøsikkert på vinterstid og sine familievennlige turområder på sommerstid.

Hytta ligger ca. 25 km fra Rena sentrum hvor man finner de fleste servicetilbud og togstasjon. På sommerstid kan populære Prestsjøen by på fine bademuligheter - her er det også stupetårn. I sentrumsområdene på Rena er det også folkebad og bowling. I tillegg tilbyr Åmot kulturhus på kino og konserter. Av andre aktiviteter i området kan nevnes følgende: Er du golfentusiast finner du populære Sorknes golf kun ca. 15 km unna - her ligger også Birkenåsen med alpinanlegg. Rena Alpin- og skisenter på Birkenåsen med både barnebakke, familiebakke, øvrige nedfarter, boardercross og terrengpark ligger nord for Rena sentrum.

Med en beliggenhet omtrent midt mellom Hedmarksvidda og Rondane er det utallige muligheter, enten du liker å jakte, fiske, sykle, gå på ski, plukke bær eller vandre!

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Arealbegreper:

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

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

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

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

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

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

Tomtebeskrivelse

Tomteareal rundt fritidsboligen med stedbunden vegetasjon. Noe begrenset utsyn. Skjermet beliggenhet, normale solforhold. Adkomst via hytteområdets grusede private veinett. Biloppstillingsplass for kjøretøy ved hyttetunet.

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

Bortfester er Skramstadseter Grunneierlag. Årlig festeavgift utgjør kr. 2 070,-. Serviceavgift kan bli innført ved tilføring av ytterligere infrastruktur fra bortfester.

Bortfester skal godkjenne ny fester. Det påløper et transportgebyr på kr. 1 000,- ved overdragelse av festet. Beløpet betales av kjøper.

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

Festetid

Det er etablert festekontrakt for 50 år, gjeldende fra og med 01.07.1975. Festeren kan kreve festet forlenget for 20 år av gangen så lenge hytta er i god stand. Krav herom må festeren framsette skriftlig i det siste året av løpende festetid, ellers bortfaller det.

Regulering av festeavgift

Festeavgiften reguleres hvert 5. år. Neste regulering av festeavgiften vil skje i 2026 i henhold til endringer i konsumprisindeksen.

Innløsningsvilkår festekontrakt

Det er mulighet for innløsning av tomten. Første mulighet for innløsning pågår, ingen frist p.t. Innløsningssummen er oppgitt til ca. kr 230.000,-.

Bygningssakkyndig

Syversrud Takst AS

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Fritidsbolig oppført med 1.etasje og kryperom. Byggeår 1978, tilbygg fra 2003. Opprinnelig bygning fundamentert på Lecapunkter. Tilbygg med støpte såler og Lecavanger. Gulv med trebjelkelag og stubbeloftkonstruksjon over krypkjeller. Yttervegger i bindingsverk, utvendig med stående kledningsbord. Vinduer med koblet glass og isolerglass. Ytterdører i malt heltre. Saltakkonstruksjon tekket med shingel. Deler av hytta med innvendige skråhimlinger og synlige tømmeråser. Tilbygg med kaldtloft. Kvalitet og tykkelse på isolasjon kan bare avdekkes ved bygningsmessige inngrep, noe som ikke ble utført på befaringsdagen.

Bod med utvendig adkomst via terrasse. Innvendig gulv med trebord. Vegger og himling med trepanel. Innlagt lys og strøm. Takhøyde ca 1,96 m.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 02.05.2025, utført av Vegard Syversrud .

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader-TG)

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

- * Balkong, terrasse, platting: Fundamenter er lagt direkte på bakken uten frostsikring, og bevegelser pga. tele i bakken må påregnes. Det registreres skjevheter i konstruksjonen. Terrasse med noe vedlikeholdsbehov.
- * Vinduer og dører: Dørblad og karm mangler ved innvendig bod og et soverom. Det registreres slitte/harde tettelister som pga dette tetter dårlig. Enkelte vridere med noe slark. Det registreres fuktskjolder rundt ytterdør, det ble ikke målt høye verdier. Ytterdør tetter ikke mot karm. Det er ufullstendig beslag under inngangsdør. Terskellist mangler ved ytterdør til bod. Det er påvist avvik ved omramming. Liten/ingen avstand mellom trepanel og beslag, fare for fuktopptrekk.
- * Yttervegger: Vegger har synlig skjevhet/ helling. Det registreres blærer og flassing i overflatebehandling/malingen. Skyldes trolig tidligere behandling med linolje. Noe varierende utførelse av malebehandling ved endeved. Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting. Stedvis manglende klosser/lusinger. Panel er avsluttet nærmere terreng enn hva som er anbefalt. Det anbefales at kledningen avsluttes minimum 30 cm over terreng. Forøvrig vurderes kledning å kunne ivareta sin tekniske funksjon.
- * Loft (konstruksjonsoppbygging): Tilbygg med takstoler og flate himlinger. Det er

ingen adkomst til loftet.

* Renner og nedløp: Det registreres nedbøy/skjevheter i takrenner. Det ble registrert buling/skade i nedløpsrør som er et symptom på frostspreng. Jevnlig rengjøring av takrenner og nedløpsrør anbefales for å sikre god avrenning.

* Takkonstruksjon: Det registreres svai/nedbøy i takflaten ved pipe. Det registreres skjevheter ved takkonstruksjonen. Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Tette raftekasser. Ingen innlufting ved raft. Kaldtloft uten adkomst og manglende lufting.

* Takteking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde. Det registreres buler i pappteiking. Det er observert rustdannelse på beslag. Eldre takgjennomføring som ikke er i bruk anbefales fjernet.

* Ildsted/Skorstein: Det er rust i beslag rundt pipa. Det registreres boom under enkelte fliser på pipe. Mindre riss registreres på pipe over tak. Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedr. vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.

* Kjøkken: Det er ikke etablert forsert avtrekk (mekanisk avtrekk) over stekesonen.

* Toalettrom: Sanitærrom: Gulv med beleg. Vegger og himling med trepanel. Oppvarming med panelovn. Innvendig forbrenningstolett av nyere dato. Etablert baderomsinnredning, rund vask med 1-greps blandebatteri. Montert dusjkabinett. Vanntilførsel fra 100 L tank på teknisk rom. Ikke sluk i gulv, avløp ført direkte til terreng. Ventilasjon via ventil i yttervegg. Ikke etablert tilluft.

* Ventilasjon: Det mangler ventilasjon på ett soverom ved tilbygg. Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.

* Øvrig: Innvendige overflater: Det registreres en god del slitasje og sprekker i gulv. Øvrige rom fremstår i normalt god stand uten tegn til skader eller mangler utover normal bruksslitasje iht. alder. Boligen er besiktet møblert, alle flater var ikke tilgjengelige. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

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

* Grunnmur og fundament: Lecapilarer ved opprinnelig bygning med synlige skjevheter. Sprekker kan tyde på ustabil/sviktende grunn. Fundamentering bærer preg av å ha vært i bevegelse, og den er blitt klosset opp og justert med treklosser. Skjevheter i bjelkelaget settes i sammenheng med sviktende fundamenter. Fundamenter er lagt direkte på bakken uten frostsikring, og bevegelser pga. tele i bakken må påregnes.

* Kryp kjeller: Det er ikke etablert noen fuktsperre i form av plast på bakken i kryprommet. Stubbloft (plater eller trebord som holder fast isolasjon på undersiden av bjelkelaget) i krypkjelleren er delvis løsnet. Det registreres åpninger i stubbloft, isolasjon fritt eksponert.

* Utstyr på tak: Det er ikke etablert noen takstige.

* Etasjeskille og gulv på grunn: Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt

avvik på over 40mm, i tillegg til lokale skjevheter. Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik på over 30mm. Det registreres glipper mellom gulv. Årsaken settes i sammenheng med siiktende fundamentering. Stubbloft med utettheter, tegn etter aktivitet fra mus i deler av stubbeloft. Boligen er besiktiget møblert så gulv er ikke fullstendig kontrollert i forhold til planhet og helningsavvik.

* Trapp: Utvendig trapp: Det er ikke etablert rekkverk i trappen.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: I 2022 ble det lagt våtromsplater oppå tregulv på bad og i teknisk rom. Over våtromsplatene er det lagt våtromsbelegg i vinyl, som ble ført 7-8 cm oppover vegg.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: TG3-mangel på pipe fra tilstandsrapporten fra 2021, grunnet manglende sotluke. Det ble sommeren 2024 satt inn ny sotluke av murermeister.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Noe skjevt gulv inne i hytta.

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: Arbeid utført høsten 2022: Kontroll av el.anlegg, utbedring av dårlig utført arbeid fra tidligere på bad, lagt inn 3 nye kurser kjøkken, bad og bod, samt 4 nye stikk. Arbeid utført av: Elektro Installasjon AS, org.nummer 887 163 642.

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

Svar: Ja.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Samsvarserklæring fra 25.11.2022.

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Montert på Isola møneluftere på taket, samt lagt inn 6 lufteventiler under taksjekk. Utført sommeren 2024.

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Tilstandsrapport fra 2021.

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)?

Svar: Ja.

Beskrivelse: I januar 2022 mottok vi et tilbud via Skramstadseter Grunneierlag om kjøp av tomten rundt hytta. Prisen var satt til kr 235 000,- pluss omkostninger for 1 mål tomt. Dette takket vi nei til, men jeg tenker det kan være aktuelt for ny kjøper av hytta.

Standard

For beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

Innbo og løsøre

Hytta selges med familiekøyer på to av soverommene, komfyr, utstyr i utebod (foruten skiutstyr) og det gamle skapet i stuekrok.

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Selger opplyser om følgende oppgraderinger:

2024: Satt inn ny sotluke i pipe. Arbeidet er utført av murmester Stein Kristiansen hos Rena Hytteservice AS.

2024: Montert Isola møneluftere på hyttetaket, med insektnetting i glassfiber under. Boret inn luftehull under takskjegg på hver side mot gavli i øst. 3x6 hull, samt montert på ventilrister med insektnetting.

2024: Montert ny utendørs trapp med rekkverk, ved gavli i vest.

2023: Beising av hele hytta utvendig inkl. verandagulv.

2022: Lagt våtromsplater (fra Byggmax) og våtromsbelegg i vinyl (fra Teppe-Abo) på bad og i teknisk rom.

2022: Satt inn komplett vannsystem (Maxi) fra Hyttetorget med 100 L beholder, 50 L v.v.bereder, pumpe og trykktank.

2022: Montert kobberrør for distribusjon av vann til kjøkken og bad.

2022: Montert nye (laminerte) benkeplater på kjøkken.

2022: Satt inn ny kjøkkenvask med skyllekum fra Megaflis, samt ettgreps blandebatteri. Satt inn nye avløpsrør med (HepVO) tørr-vannlås.

2022: Montert nytt komplett (Aurora) dusjkabinett fra Gausdal Landhandleri.

2022: Montert ny benk med servant og ettgreps blandebatteri. Satt inn nye avløpsrør med (HepVO) tørr-vannlås.

2022: Satt inn nytt (Cindarella) forbrenningstoalett fra Hyttetorget, inkludert nytt lufterør ute på vegg. Tettet gammelt hull for lufterør (fra gammel mulldo) utvendig, med fuktsikring og asfaltmasse.

2022: Gjennomført kontroll av el.anlegg. Utført bytte til godkjent utendørs kabling mellom bad og gang. Etablert 3 nye 16A kurser inkl. kabling i trekkerør fra sikringsskap, samt satt inn 4 ekstra doble stikk innendørs. Samsvarserklæring foreligger - arbeidet er utført av elektriker Vidar Martinsen hos Elektro Installasjon AS.

2022: Satt inn ny (Aduro 9.5) peisovn fra Coop Obs Bygg. Flyttet plassering av mottak røykrør på pipe inkludert inspeksjon, isolering og tetting av gammelt inntak. Arbeidet er utført av murmester Stein Kristiansen hos Rena Hytteservice AS. Lagt på ny gulvplate i stål under peisovnen.

2022: Beising av hele hytta innvendig - tak og vegger.

2022: Malt kjøkkeninnredningen (i Dempet Sort).

2003: Tilbygget hytte.

Parkering

Biloppstillingsplasser på gårdsplass.

Radon

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

Diverse

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

Det er ikke utført feiing/tilsyn av piper/ildsteder.

Det er ikke montert takstige. Krav om takstige og eventuelt feieplattform (for skorsteiner høyere enn 120 cm) gjelder også for hytter/fritidseiendommer. Takstige skal enten være fastmontert eller det benyttes løs stige som hektes i fastmonterte kroker. Flere kommuner har unntak fra kravet om takstige, eller kan vurdere unntak fra kravet, i de tilfeller bygningene har torvtak alternativt shingel-/papptekking med takhelling på 22 grader eller mindre. Felles for begge er at gesimshøyde (avstand fra bakke til tak) ikke er høyere enn 3,5 m. Kjøper overtar ansvaret for ovennevnte.

Energi

Oppvarming

Oppvarming med ved og elektrisitet. Vedfyring med peisovn i stuen. Elektrisk oppvarming med panelovn på bad og teknisk rom.

Info strømforbruk

Selger har hatt et årlig strømforbruk på ca. 5 710 kWh.

Energiforbruk varierer fra husstand til husstand, samt hyppigheten av bruk.

Energikarakter

Oransje G

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 390 000

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr. 3 923,- for 2025.

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

* Renovasjon hytte/fritid kategori 2: Kr. 1 235,-

* Eiendomsskatt: Kr. 2 688,-

Størrelse på renovasjonsavgift avhenger av størrelse på dunk(er). Feie- og tilsynsgebyr avhenger av hvor mange pipeløp som må feies/inspiseres, og etterfaktureres ved varsel om besøk. Det gjøres oppmerksom på at avgiftene normalt justeres/reguleres årlig.

Årlig festeavgift

Kr 2 070,-

Formuesverdi primær

Kr 197 220,- per 31.12.2023.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og «festeavgift», påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Selger opplyser om følgende andre utgifter:

Kr. 2 500,- per år til Knut Løvlien for vintervedlikehold/snøbrøyting inkl. tilgang til app for bestilling av brøyting. "

Kr. 3 195,- per år til Skramstadseter Grunneierlag for festeavgift og felleskostnader.

Kr. 1 500,- per år til Youpark for årsabonnement (for inntil 2 biler) på veibommen på Skramstadsetra. Faktureres via Finter.

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 15, bruksnummer 42, festenummer 11 i Åmot kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende tinglyste heftelser (dokument) vil følge med eiendommen:

* Festekontrakt, tinglyst den 21.08.1975, dagboknummer 4451. Gjelder feste. Festetid: 50 år. Innskudd/engangsbeløp: NOK 3000. Årlig avgift NOK 400. Bestemmelse om forlengelse. Pant for forfalt festeavgift. Bestemmelser om regulering av leien. Bestemmelser om overdragelse av kontrakten. Med flere bestemmelser.

Dokumentet kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble utstedt ferdigattest for nybygg hytte i 1978. Det er i denne anmerket mangler i forhold til: 1) Feierluken skal ikke tildekkes og det skal være plast på gulvet under luken og 2) Midlertidig tilbygg (do) tillates nyttet inntil 1. august 1979.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen fra 1975, tegninger fra 1988 ifbm. tilbygg, samt tegninger fra 2003. Fasadetegninger og terrasse samsvarer med godkjente tegninger fra 2003. Iflg. Åmot kommune er det antatt at det er byggesøkt for beboelsesrom i 2003. Disse rommene er nå benyttet som 2 soverom, samt isolert utebod. Det gjøres spesielt oppmerksom på at det ikke er mottatt plantegning for siste tegningssett av påbygd del av hytta, kun fasadetegning som stemmer overens med dagens bygg.

Det er ikke mottatt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for tilbygget fra 1988 eller for tilbygget fra 2003. Hytta er registrert i kommunens matrikkel som tatt i bruk i 1978 og med bra 80 som samstemmer med dagens areal. Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 01.01.1998. Man kan dermed ikke søke om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da rent formelt at bygget ikke er lovlig tatt bruk. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst fra privat vei. Iht. festekontrakten har festeren rett til adkomst etter vegen fra Skramstadseter.

Iht. festekontrakten tillates det ikke vann innlagt i hytta og det tillates bare avløp fra kjøkkenbenk. Festeren har rett til å hente vann i nærmeste vannpost.

Felles vannpost for hytteområdet. Nærmeste vannpost ligger ved innkjøring, kun ca. 30 meter fra hytteveggen. På vinterstid er det ca. 250 meter for å hente vann. Med hytta følger 2 stk. 20 liters kanner som fylles opp. Det er laget til med en stor vandunk på 100 liter i garderobe/teknisk rom.

Varmtvannsbereder 70 liter - pumpe med trykktank og nyere kobberledninger til kjøkken og bad. Det er varmtvann i spring og dusj. For to stk. varer dette ca. 2-3 dager inkl. dusj hver dag. Avløp fra vaskekum på kjøkken, dusjkabinett og servant på toalettrom ført direkte til terreng.

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for "Skramstadsætra hytteområde" fra 2011. Reguleringsformål for eiendommen er fritidsbolig.

Det er også reguleringsplan under arbeid som berører eiendommen. Planlegging igangsatt av detaljregulering for "Skramstadsætra-Rostadsæterveien", id: 20180500. Det er ikke kjent om og/eller hvordan denne vil berøre eiendommen.

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Åmot kommune 2016-2030, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til at reguleringsplan fortsatt skal gjelde. Det gjøres oppmerksom på at eiendommen ligger i hensynsone for bevaring naturmiljø (H560_6).

Eiendommen omfattes også av kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljø 2016-2030. Det er ingen kulturminner registrert på eiendommen.

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. Det foreligger begrensninger ved korttidsutleie for eierseksjoner. I det tilfelle fritidsboligen ligger på festet grunn, kan det også foreligge begrensninger i festekontrakt. Eiendommen står i matrikkelen registrert med én bruksenhet.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Ikke relevant for dette salgsobjektet.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 390 000 (Prisantydning)

Omkostninger

34 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

1 000 (Transportgebyr bortfester)

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

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

37 100 (Omkostninger totalt)

53 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

55 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 427 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 443 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 445 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

eiendommen som dekkes av forsikringen.

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt en fast provisjon på kr 49.000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 12.900,-), visninger/overtagelse (kr 2.500,- per stykk), oppgjørsvederlag (kr 6.250,-), markedspakke (kr 18.500,-), søk eiendomsregister og elektronisk signering (kr 2.190,-) samt innhenting av opplysninger (kr 12.500,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

Oppdragsansvarlig

Inger Anne Stene
Eiendomsmegler
inger.anne.stene@aktiv.no
Tlf: 924 08 140

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

Salgsoppgavedato

13.05.2025

Velkommen til hytta



Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.

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



Velkommen til Kjøllevveien 8 - en lun og koselig hytte fra 1978, tilbygget i 2003 og vesentlig oppusset i 2022.



Hele hytta ble beiset utvendig i 2023, har takteking fra 2003 og det ble montert ny utendørs trapp i 2024.



Utenfor hytta er det en stor og solrik terrasse på ca. 31m². Terrassen har impregnerte terrassebord på gulv som ble beiset i 2023 samtidig som ytterveggene.



Hytta har en god beliggenhet på ca. 669 moh. innerst i veien. Eiendommen er omgitt av flotte naturområder med skog, bekkeløp, myrer og fjell. Terrassen vender mot en frområde og naturlandskap.



Her kan du enkelt trekke deg tilbake og finne roen!



Den gode størrelsen på terrassen gir plass til flere ulike sittegrupper etter eget ønske og behov.



Du ønskes velkommen inn via terrassen.



Når du entrer hytta kommer du inn i en luftig gang med god takhøyde.



Du merker den gode atmosfæren med en gang du kommer innenfor døren. Til høyre i bilde er et smart garderoberom hvor det også er plassert vannsystem med vann/varmtvann på bad og kjøkken



Hytta holder en gjennomgående god standard etter oppussing i 2022



De fleste rom med lakkerte tregulv og beiset panel på veggene i en rolig og behagelig fargenyanse.



Stuen er det naturlige oppholdsrommet i hytta, og er et meget flott rom - perfekt for både avkobling og hygge!



Stuen er pent innredet med en stor sofa med salongbord .



Det er også et koselig rundt spisebord med flotte spisestoler.



Alle vinduene i hytta var nye i 2003 og 2015.



Stuen har mønet himling med synlige rundstokker.



Takhøyden bidrar til en god og luftig romfølelse!



Stuen har en lun atmosfære med lakkerte tregulv og beiset panel på veggene.



Hytta har en god planløsning med et sosialt oppholdsrom og 3 soverom.



Som et fint midtpunkt i stuen har du en flott og moderne vedovn fra 2022, som både gir god varme og bidrar til ekstra hygge.



Stuen er også innredet med en superkoselig lesekrok.



Kjøkkenet ligger i en fin delvis åpen løsning med stuen, naturlig tilbaketrukket og samtidig åpent og sosialt.



Sjarmerende kjøkken med profilerte fronter som ble malt i dempet sort i 2022. Kjøkkenet ble også oppgradert med ny laminert benkeplate med nedfelt kum og sort kjøkkenarmatur i 2022.



Komfyren på kjøkkenet medfølger salget.



Hytta er i dag innredet med 3 soverom og totalt 8 sengeplasser.



Soverom 1 er et lunt og koselig rom som er innredet med en familiekøye med 3 sengeplasser.



Soverommet har god standard med lakkerte tregulv og beiset panel på veggene.



Soverom 2 er også et innbydende soverom som er pent innredet.



Også dette soverommet er innredet med en familiekøye med 3 sengeplasser.



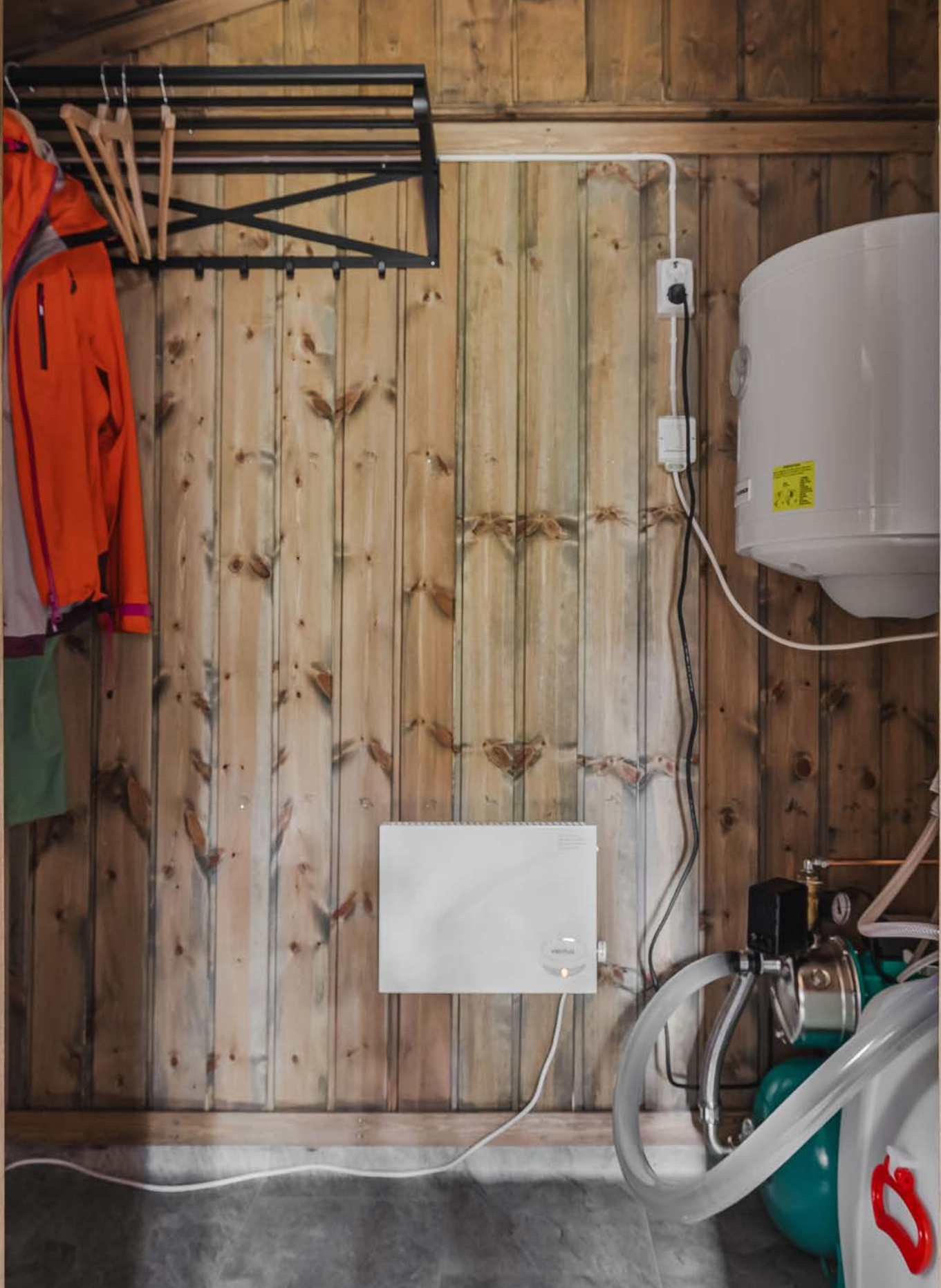
Alkove innredet som soverom 3 med en dobbeltseng.



Pent baderom oppgradert i 2022 med våtromsbelegg i vinyl (fra Teppe-Abo) på gulv og våtromsplater (fra Byggmax).



Baderommet ble også oppgradert i 2022 med nye baderomsmøbler, nytt dusjkabinett fra Gausdal Landhandleri og nytt (Cindarella) forbrenningstoalett fra Hyttetorget.



Innvendig bod/teknisk rom med oppbevaringsmuligheter. I 2022 ble det satt inn komplett vannsystem (Maxi) fra Hyttetorget med 100 L beholder, 50 L v.v.bereder, pumpe og trykktank.



Fra terrassen er det også adgang til en isolert utebod med gode lagringsmuligheter.



Nær hytta finner du et stort løype- og turnett som strekker seg innover vakre Birkebeinerriket. Området byr på milevis med velpreparerte skiløyper på vinterstid med kort veg opp til fjellet.



å sommerstid er det flotte sykkelstier/sykkelveier som er tilpasset både for tur og trening. I tillegg er det fine turområder for friluftsentusiaster. Området er kjent for populære Birken/Birkebeinerrennet som passerer like ved.



Felles vannpost for hytteområdet. Nærmeste vannpost ligger ved innkjøring, kun ca. 30 meter fra hytteveggen. På vinterstid er det ca. 250 meter for å hente vann.

Vedlegg

Kjølleveien 8 2450 RENA

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig

Byggeår: 1978

BRA: 72 m²

BRA-i: 63 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

4

TG-2

12

TG-3

5

TG-IU

1

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/30798>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Lecapilarer ved opprinnelig bygning med synlige skjevheter. Sprekker kan tyde på ustabil/sviktede grunn.

Fundamentering bærer preg av å ha vært i bevegelse, og den er blitt klosset opp og justert med treklosser.

Skjevheter i bjelkelaget settes i sammenheng med sviktende fundamenter.

Fundamenter er lagt direkte på bakken uten frostsikring, og bevegelser pga. tele i bakken må påregnes.

Anbefalte tiltak

Etterjusteringer av punktfundamenter må påregnes.

Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Krypkjeller

Oppsummering

Det er ikke etablert noen fuktsperre i form av plast på bakken i krypprommet.

Stubbloft (plater eller trebord som holder fast isolasjon på undersiden av bjelkelaget) i krypkjelleren er delvis løsnet.

Det registreres åpninger i stubbloft, isolasjon fritt eksponert.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å legge plast på bakken i krypkjelleren for å hindre fordamping fra bakken.

Bakken ryddes for alt trevirke, byggematerialer, isolasjonsmatter, papir, løv, kvist og alt det kan vokse mugg på.

Utbedring og tetting av stubbloft må påregnes.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er ikke etablert noen takstige.

Anbefalte tiltak

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på over 40mm, i tillegg til lokale skjevheter. Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik på over 30mm. Det registreres glipper mellom gulv.

Årsaken settes i sammenheng med siktede fundamentering.

Stubbloft med utettheter, tegn etter aktivitet fra mus i deler av stubbelofter.

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

Anbefalte tiltak

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til skjevheter. Justering av fundament må påregnes.

Utbedring av utettheter i stubbloft må påregnes.

Dette er et grovt overslag. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert og riktig kostnadsoverslag.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Trapp: Utvendig trapp

Oppsummering

Det er ikke etablert rekkverk i trappen.

Anbefalte tiltak

Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.

Kostnader kan overstige kostnadsestimat, dette avhenger av valgt løsning.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Fundamenter er lagt direkte på bakken uten frostsikring, og bevegelser pga. tele i bakken må påregnes.

Det registreres skjevheter i konstruksjonen. Terrasse med noe vedlikeholdsbehov.

Anbefalte tiltak

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Vinduer og dører

Oppsummering

Dørblad og karm mangler ved innvendig bod og et soverom.

Det registreres slitte/harde tettelister som pga. dette tetter dårlig. Enkelte vridere med noe slark.

Det registreres fuktskjolder rundt ytterdør, det ble ikke målt høye verdier. Ytterdør tetter ikke mot karm.

Det er ufullstendig beslag under inngangsdør. Terskellist mangler ved ytterdør til bod.

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

Anbefalte tiltak

Tettelister bør byttes ved åpningsbare vinduer/dører, mistet noe tettefunksjon.

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

Etablering av beslag ved ytterdører må påregnes.

Justeringer/smøring anbefales.

Yttervegger

Oppsummering

Vegger har synlig skjevhet/ helling.

Det registreres blærer og flassing i overflatebehandling/malingen. Skyldes trolig tidligere behandling med linolje. Noe varierende utførelse av malebehandling ved endeved.

Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting. Stedvis manglende klosser/lusinger.

Panel er avsluttet nærmere terreng enn hva som er anbefalt. Det anbefales at kledningen avsluttes minimum 30 cm over terreng. Forøvrig vurderes kledning å kunne ivareta sin tekniske funksjon.

Anbefalte tiltak

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Supplering med musebørste hvor lusinger/musebånd mangler anbefales.

Vedlikehold av fasader med vask/skraping og beis/maling.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Tilbygg med takstoler og flate himlinger. Det er ingen adkomst til loftet.

Anbefalte tiltak

Adkomst for inspeksjon av loft/takkonstruksjon må etableres.

Renner og nedløp

Oppsummering

Det registreres nedbøy/skjevheter i takrenner.

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

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

Anbefalte tiltak

Utbedring av nedløpsrør med skader og justering av takrenner må påregnes.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Det registreres svai/nedbøy i takflaten ved pipe. Det registreres skjevheter ved takkonstruksjonen.

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Tette raftekasser. Ingen innlufting ved raft.

Kaldtloft uten adkomst og manglende lufting.

Anbefalte tiltak

Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering på loft og isdannelse på taket.

Ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen anbefales med bakgrunn i påviste skjevheter og svikt ved pipe.

Taktekking

Oppsummering

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

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

Det er observert rustdannelse på beslag. Eldre takgjennomføring som ikke er i bruk anbefales fjernet.

Anbefalte tiltak

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Mose på tak anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

Jevnlig kontroll av tekkingen anbefales. Kostnader for ny tekking er ikke medtatt.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Det er rust i beslag rundt pipa. Det registreres boom under enkelte fliser på pipe. Mindre riss registreres på pipe over tak.

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

Anbefalte tiltak

Det registreres rust på beslag, kort gjenværende brukstid på beslag. Utbedring av beslag over tak anbefales.

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

Det er ikke etablert forsert avtrekk (mekanisk avtrekk) over stekesonen.

Anbefalte tiltak avtrekk

Mekanisk avtrekk over stekesonen anbefales etablert.

Toalettrom: Sanitærrom

Oppsummering

Gulv med beleg. Vegger og himling med trepanel. Oppvarming med panelovn. Innvendig forbrenningstoalett av nyere dato. Etablert baderomsinnredning, rund vask med 1-greps blandebatteri. Montert dusjkabinett. Vanntilførsel fra 100 L tank på teknisk rom. Ikke sluk i gulv, avløp ført direkte til terreng. Ventilasjon via ventil i yttervegg. Ikke etablert tilluft.

Anbefalte tiltak

Mekanisk avtrekk med tilluft ved spalte under dørbblad anbefales etabler.

Rommet må brukes med forsiktighet og overflater bør holdes under oppsyn.

Ventilasjon

Oppsummering

Det mangler ventilasjon på ett soverom ved tilbygg.

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

Anbefalte tiltak

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

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

Øvrig: Innvendige overflater

Oppsummering

Det registreres en god del slitasje og sprekker i gulv.

Øvrige rom fremstår i normalt god stand uten tegn til skader eller mangler utover normal bruksslitasje iht. alder.

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

Anbefalte tiltak

Overflatebehandling av gulv må påregnes.

Bygningsdeler med TG-IU

Drenering

Oppsummering

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

Lovlighet

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Himlingshøyder på soverom i tilbygg målt 1,97 meter. Ett soverom uten dør og romvolum under 15m³.

Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslyskrav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m³) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor).

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
2.5.2025

Rapportdato
8.5.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Mette Karin Vasaasen**
Navn: **Øystein Vasaasen**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Vegard Syversrud** Telefon: **41544653**
Firma: **Syversrud Takst AS** Epost: **Vegard@syversrudtakst.no**
Adresse: **Forstmester mejdells veg 32A,
2407 Elverum**



Om bygningssakkyndig:

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

Egne premisser:

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

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i 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. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: **Kjølleveien 8, 2450 Rena**

Kommunenr:	3422	Gårdsnr:	15	Bruksnr:	42	Festnr:	11
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	1978						
Boligtype:	Fritidsbolig						

Generell beskrivelse av boligen:

BYGGEMÅTE

Fritidsbolig oppført med 1.etasje og kryperom. Byggeår 1978, tilbygg fra 2003. Opprinnelig bygning fundamentert på Lecapunkter. Tilbygg med støpte søiler og Lecavanger. Gulv med trebjelkelag og stubbeloftkonstruksjon over krypkjeller. Yttervegger i bindingsverk, utvendig med stående kledningsbord. Vinduer med koblet glass og isolerglass. Ytterdører i malt heltre. Saltakkonstruksjon tekket med shingel. Deler av hytta med innvendige skråhimlinger og synlige tømmeråser. Tilbygg med kaldtloft. Kvalitet og tykkelse på isolasjon kan bare avdekkes ved bygningsmessige inngrep, noe som ikke ble utført på befaringsdagen.

TOMT

Festet tomt, ingen fremlagte opplysninger om festekontrakt, festeavgift, bortfester eller festetid. Fritidseiendom med beliggenhet i etablert hytteområde ved Skramstadsætra i Åmot Kommune. Tomteareal rundt fritidsboligen med stedbunden vegetasjon. Noe begrenset utsyn. Skjermet beliggenhet, normale solforhold. Adkomst via hytteområdets grusede private veinett. Biloppstillingsplass for kjøretøy ved hyttetunet. Felles vannpost for hytteområdet. Avløp fra vaskekum på kjøkken, dusjkabinett og servant på toalettrom ført direkte til terreng.

OPPVARMING

Oppvarming med strøm og ved. Panelovn på bad og teknisk rom.

SLOKKEUTSTYR OG RØYKVARSLER

Håndslukker og røykmelder etablert.

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER

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

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

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

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

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

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

Generelt: Forventet levetid avhenger bruk, kvalitet og vedlikehold.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2022	- Lagt våtromsplater (fra Byggmax) og våtromsbelegg i vinyl (fra Teppe-Abo) på bad og i teknisk rom. - Satt inn komplett vannsystem (Maxi) fra Hyttetorget med 100 L beholder, 50 L v.v.bereder, pumpe og trykktank. - Montert kobberrør for distribusjon av vann til kjøkken og bad. - Montert nye (laminerte) benkeplater på kjøkken. - Satt inn ny kjøkkenvask med skyllekum fra Megafliis, samt ettgrep blandebatteri. Satt inn nye avløpsrør med (HepVO) tørr-vannlås. - Montert nytt komplett (Aurora) dusjkabinett fra Gausdal Landhandleri. - Montert ny benk med servant og ettgrep blandebatteri. Satt inn nye avløpsrør med (HepVO) tørr-vannlås. - Satt inn nytt (Cindarella) forbrenningstoalett fra Hyttetorget, inkludert nytt lufterør ute på vegg. Tettet gammelt hull for lufterør (fra gammel muldo) utvending, med fuktsikring og asfaltmasse. - Gjennomført kontroll av el.anlegg. Utført bytte til godkjent utendørs kabling mellom bad og gang. Etablert 3 nye 16A kurser inkl. kabling i trekkerør fra sikringsskap, samt satt inn 4 ekstra doble stikk innendørs. Samsvarserklæring foreligger - arbeidet er utført av elektriker Vidar Martinsen hos Elektro Installasjon AS - Satt inn ny (Aduro 9.5) peisovn fra Coop Obs Bygg. Flyttet plassering av mottak røykrør på pipe inkludert inspeksjon, isolering og tetting av gammelt inntak. Arbeidet er utført av murmester Stein Kristiansen hos Rena Hytteservice AS. Lagt på ny golvplate i stål under peisovnen. - Beising av hele hytta innvendig - tak og vegger - Malt kjøkkeninnredningen (i Dempet Sort).	Nei
2023	- Beising av hele hytta utvendig inkl. verandagulv.	Nei
2023	Tilbygget hytte.	Ja
2024	- Montert Isola møneluftere på hyttetaket, med insektnetting i glassfiber under. Boret inn luftehull under takskjegg på hver side mot gavl i øst. 3x6 hull, samt montert på ventilrister med insektnetting. - Montert ny utendørs trapp med rekkverk, ved gavl i vest.	Nei
2024	- Satt inn ny sotluke i pipe. Arbeidet er utført av murmester Stein Kristiansen hos Rena Hytteservice AS.	Ja

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Fritidsbolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	72	63	9	0	31
Totalt m²	72	63	9	0	31

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	72	61	11	Stue, kjøkken, 3 soverom, entre, gang og toalettrom.	Bod med utvendig adkomst og innvendig bod.
Totalt m²	72	61	11		

Kommentar til arealberegning

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

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

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av drenering

TG-IU

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

6.2 Grunnmur og fundament



Lecapilarer ved opprinnelig bygning med synlige skjevheter.



Det registreres sprekker i fundamenter.

Type Fundament/Grunnmur

Søyler/pilarer (åpen fundamentering)

Fundamentert på Lecapunkter plassert direkte terreng.

Tilbygg fundamentert på støpte søler og ringmursvanger, ukjent vedrørende grunnisolasjon.

Type byggegrunn

Ukjent byggegrunn

Grunnforholdene er ikke dokumentert.

Er det påvist sprekker/riss eller skader?

Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-3

Lecapilarer ved opprinnelig bygning med synlige skjevheter. Sprekker kan tyde på ustabil/sviktede grunn.

Fundamentering bærer preg av å ha vært i bevegelse, og den er blitt klosset opp og justert med treklosser.

Skjevheter i bjelkelaget settes i sammenheng med sviktende fundamenter.

Fundamenter er lagt direkte på bakken uten frostsikring, og bevegelser pga. tele i bakken må påregnes.

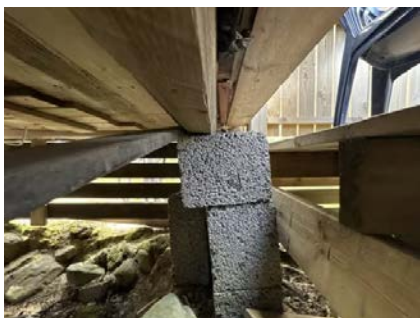
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Etterjusteringer av punktfundamenter må påregnes.

Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000



Lecapilarer ved opprinnelig bygning med synlige skjevheter. Det registreres åpninger i stubbloft.

6.3 Krypkjeller



Det registreres åpninger i stubbloft.



Det registreres åpninger i stubbloft.



Viser stubbloft under tilbygget del.

Beskrivelse

Krypkjeller under hele bygningen. Delvis inspeksjonsmulighet via pilarer og vanger. Varierende krypehøyde.

Grunn med stedlige jordmasser. Krypkjellere ble ikke fullstendig inspisert, manglende adkomst/sikt grunnet etablering av dyresikring.

Krypekjellere er å betrakte som en risikokonstruksjon og har behov for jevnlig ettersyn.

Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller?

Ja

Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?

Nei

Er det synlig sopp/råteskader?

Nei

Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?

Ja

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?

Nei

Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet

Oppsummering av krypkjeller

TG-3

Det er ikke etablert noen fuktsperre i form av plast på bakken i kryprommet.

Stubbloft (plater eller trebord som holder fast isolasjon på undersiden av bjelkelaget) i krypkjelleren er delvis løsnet.

Det registreres åpninger i stubbloft, isolasjon fritt eksponert.

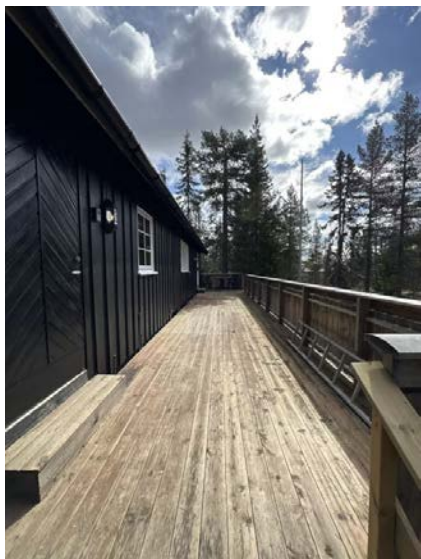
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å legge plast på bakken i krypkjelleren for å hindre fordamping fra bakken.

Bakken ryddes for alt trevirke, byggematerialer, isolasjonsmatter, papir, løv, kvist og alt det kan vokse mugg på.

Utbedring og tetting av stubbloft må påregnes.

6.4 Balkong, terrasse, platting



Viser terrasse.

Type	Terrasse
Terrasse/inngangsparti mot sydvest. Fundamentert på Lecapunkter til jomfruelig terreng. Bjelkelag, gulv og rekkverk oppført i impregnert trevirke.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-2

Fundamenter er lagt direkte på bakken uten frostsikring, og bevegelser pga. tele i bakken må påregnes.

Det registreres skjevheter i konstruksjonen. Terrasse med noe vedlikeholdsbehov.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

6.5 Vinduer og dører



Det registreres fuktskjolder rundt ytterdør, det ble ikke målt høye verdier. Ytterdør tetter ikke mot karm.



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

Beskrivelse

Vinduer med koblet glass og isolerglass fra 2003 og 2015.

Ytterdører i malt heltre, dører opplyst fra 2003 og 2015. Innvendige dører med malte speildører.

Vinduer med malte vannbrett.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karm, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Ja

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

Ja

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Dørblad og karm mangler ved innvendig bod og et soverom.

Det registreres slitte/harde tettelister som pga dette tetter dårlig. Enkelte vridere med noe slark.

Det registreres fuktskjolder rundt ytterdør, det ble ikke målt høye verdier. Ytterdør tetter ikke mot karm.

Det er ufullstendig beslag under inngangsdør. Terskellist mangler ved ytterdør til bod.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tettelister bør byttes ved åpningsbare vinduer/dører, mistet noe tettefunksjon.

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

Etablering av beslag ved ytterdører må påregnes.

Justeringer/smøring anbefales.

6.6 Yttervegger



Type fasade	Stående kledning
Yttervegger av trekonstruksjoner, bindingsverk og utvendig kledd med stående trepanel.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Opplyst om beising av hytta 2023.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja
Oppsummering av yttervegger	
TG-2	
Vegger har synlig skjevhet/ helling.	
Det registreres blærer og flassing i overflatebehandling/malingen. Skyldes trolig tidligere behandling med linolje. Noe varierende utførelse av malebehandling ved endaved.	
Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting. Stedvis manglende klosser/lusinger.	
Panel er avsluttet nærmere terreng enn hva som er anbefalt. Det anbefales at kledningen avsluttes minimum 30 cm over terreng. Forøvrig vurderes kledning å kunne ivareta sin tekniske funksjon.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.	
Supplering med musebørste hvor lusinger/musebånd mangler anbefales.	
Vedlikehold av fasader med vask/skraping og beis/maling.	

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	
TG-2	
Tilbygg med takstoler og flate himlinger. Det er ingen adkomst til loftet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Adkomst for inspeksjon av loft/takkonstruksjon må etableres.	

6.8 Renner og nedløp



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



Etablert drenerør på nedløp.

Type	Metall
Takrenner og nedløp av metall. Takvann ført direkte til terreng.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	
TG-2	
Det registreres nedbøy/skjevheter i takrenner.	
Det ble registrert buling/skade i nedløpsrør som er et symptom på frostspreng.	
Jevnlig rengjøring av takrenner og nedløpsrør anbefales for å sikre god avrenning.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbedring av nedløpsrør med skader og justering av takrenner må påregnes.	

6.9 Takkonstruksjon



Det er registreres svikt nedbøy i takflaten nedenfor pipe.

Takkonstruksjon

Saltak

Saltakskonstruksjon. Eldre bygning med innvendige skråhimlinger og synlige takåser. Tilbygg med kaldtloft. Kaldtloft uten etablert adkomst. Åpne raft. Takkonstruksjoner uten etablert lufting.

Inspisert fra

På tak

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

Ja

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

Ja

Oppsummering av takkonstruksjon

TG-2

Det registreres svai/nedbøy i takflaten ved pipe. Det registreres skjevheter ved takkonstruksjonen.

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Tette raftekasser. Ingen innlufting ved raft.

Kaldtloft uten adkomst og manglende lufting.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering på loft og isdannelse på taket.

Ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen anbefales med bakgrunn i påviste skjevheter og svikt ved pipe.

6.10 Takteking



Eldre taggjennomføring som ikke er i bruk anbefales fjernet.

Type teking

Pappshingel

Taktekking med singel, antatt fra 2003. Synlig del av undertak utført med rupanel.

Åpne raft. Malte vindskier og isbord.

Inspisert fra

På tak

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Opplyst teking antatt fra 2003.

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

Ja

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre taggjennomføringer?

Ja

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

Ja



Viser taktekingen.

Oppsummering av takteking

TG-2

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde. Det registreres buler i papptecking.

Det er observert rustdannelse på beslag. Eldre takgjennomføring som ikke er i bruk anbefales fjernet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Mose på tak anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

Jevnlig kontroll av tekingen anbefales. Kostnader for ny teking er ikke medtatt.

6.11 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?

Nei

Er det krav til stige for adkomst feier?

Ja

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

Ja

Oppsummering av utstyr på tak

TG-3

Det er ikke etablert noen takstige.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Utbedringskostnader

Under 10 000

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type

Trebjelkelag

Gulvkonstruksjon mot krypkjeller utført med trebjelkelag og stubbloftkonstruksjoner.

Stubbelloftshimling tilbygg med stubbloftplater. Innvendige overflater med tregulv.

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

Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-3
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på over 40mm, i tillegg til lokale skjevheter. Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik på over 30mm. Det registreres glipper mellom gulv. Årsaken settes i sammenheng med siiktende fundamentering. Stubbloft med utettheter, tegn etter aktivitet fra mus i deler av stubbeloft. Boligen er besiktiget møblert så gulv er ikke fullstendig kontrollert i forhold til planhet og helningsavvik.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til skjevheter. Justering av fundament må påregnes. Utbedring av utettheter i stubbloft må påregnes. Dette er et grovt overslag. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert og riktig kostnadsoverslag.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.13 Ildsted/Skorstein



Viser ildsted i stue.

Type pipe	Element
Inniendig ett-løps skorstein, antatt elementpipe fra byggeåret 1978. Pipefundament i krypkjeller. Synlig del av pipevange i 1.etasje med steinfliser. Pusset pipe over tak, regnskjerm utført med steinhelle. Sotluke på kjøkken.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis
Ildsted i stue med peisovn. Brannsikring mot gulv utført med stålplate.	
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra taket
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ja
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei



Viser sotluke.



Viser pipe over tak.

Oppsummering av ildsted/skorstein

TG-2

Det er rust i beslag rundt pipa. Det registreres boom under enkelte fliser på pipe. Mindre riss registreres på pipe over tak.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det registreres rust på beslag, kort gjenværende brukstid på beslag. Utbedring av beslag over tak anbefales.

6.14 Kjøkken



Viser kjøkkeninnredning og hvitevarer.

Overflater og innredning

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

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei



Viser kjøkkeninnredning.

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Malte innredning i 2022. Laminerte benkeplater. Over og underskap. Kompositt kum med avrenningsfelt og 1-greps blandebatteri. Vannstoppeventil ikke etablert (krav fra 2010). Plass for kjøleskap og opplegg til komfyr. Komfyrvakt ikke etablert (krav fra 2010). Avløp fra oppvaskkum ført direkte til terreng.

Innredningen vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner.

Mindre skjolder på avløp og bunnplate, det ble ikke registrert lekkasje på befaringen.

Innredningen vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand.

Avtrekk

Type avtrekk

Naturlig

Ventilator er ikke montert, naturlig ventilasjon via klaffventil på yttervegg.

Oppsummering av avtrekk

TG-2

Det er ikke etablert forsert avtrekk (mekanisk avtrekk) over stekesonen.

Anbefalte tiltak avtrekk

Mekanisk avtrekk over stekesonen anbefales etablert.



Viser vann og avløpsinnstallasjoner under kum.

6.15 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ikke kontrollert

Byggemeldte tegninger er ikke fremvist. Lovlighet kan derfor ikke kontrolleres.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?

Nei

Byggemeldte tegninger er ikke fremlagt. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?

Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Ikke fremlagt og derfor ikke kontrollert. Anbefaler ytterligere undersøkelser.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
Himlingshøyder på soverom i tilbygg målt 1,97 meter. Ett soverom uten dør og romvolum under 15m ³ .	
Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslyskrav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m ³) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor).	
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.16 Toalettrom: Sanitærrom



Viser toalettrom/hygienesrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Rommet har etablert naturlig ventilering. Det er ikke etablert tilluft.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-2
Gulv med beleg. Vegger og himling med trepanel. Oppvarming med panelovn. Innvendig forbrenningstoalett av nyere dato. Etablert baderomsinnredning, rund vask med 1-greps blandebatteri. Montert dusjkabinett. Vanntilførsel fra 100 L tank på teknisk rom. Ikke sluk i gulv, avløp ført direkte til terreng. Ventilasjon via ventil i yttervegg. Ikke etablert tilluft.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Mekanisk avtrekk med tilluft ved spalte under dørblad anbefales etabler.	
Rommet må brukes med forsiktighet og overflater bør holdes under oppsyn.	

6.17 Trapp: Utvendig trapp



Viser utvendig trapp.

Beskrivelse

Terrengtrapp i tre uten rekkverk/handløper. Terrengtrapper fundamentert direkte på terreng.

Er det manglende rekkverk?

Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av trapp

TG-3

Det er ikke etablert rekkverk i trappen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.

Kostnader kan overstige kostnadsestimat, dette avhenger av valgt løsning.

Utbedringskostnader

Under 10 000

6.18 Elektrisk



Viser sikringsskap plassert i bod med utvendig adkomst.

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

Nei

Type sikringer

Automatsikringer

Tilkoblet strømnnett via jordkabel. Utvendig skap for strømmåler. 32A hovedsikring. Sikringsskap jordfeilautomater plassert i utebod. Åpen spredennett.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?

Nei

Er det manglende kursfortegnelse?

Nei

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?

Nei

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

Nei

Er kabler tilstrekkelig festet?

Nei

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

Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?

Nei

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

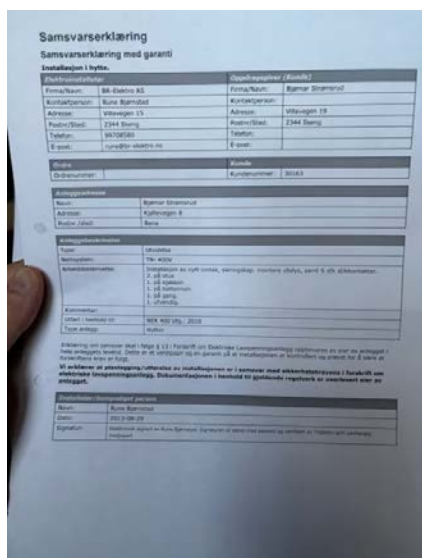
Nei



Viser kursfortegnelse.

Ingen opplysninger fra hjemmelshaver om problemer med det elektriske anlegget.

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 elektrovrkssomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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 elektrovrkssomhet.



Viser samsvarserklæring

6.19 Varmtvannsbereder



Viser vegghengt bereder på teknisk rom.

Plassering bereder

Tehnisk rom

Fundament

Vegghengt

Arstall

2022

Størrelse	
50L	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1
Ingen vesentlige avvik eller skader ble registrert.	
Bereder tilknyttet vanntank på teknisk rom. Kan til fordel etablere sluk i gulv.	

6.20 Ventilasjon

Type ventiler	Naturlig ventilasjon
Frisk tilluft blir tilført gjennom veggventiler og/eller gjennom aktiv lufting med vinduer/dører.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Det mangler ventilasjon på ett soverom ved tilbygg.	
Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.	
Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.	

6.21 Øvrig: Innvendige overflater

Beskrivelse
EKSEMPLER PÅ OVERFLATER Gulv: Overflater bestående av tregulv. Vegg: Overflater bestående av trepanel. Tak: Overflater bestående av panel med synlige tømmeråser.

Oppsummering av øvrig**TG-2**

Det registreres en god del slitasje og sprekker i gulv.

Øvrige rom fremstår i normalt god stand uten tegn til skader eller mangler utover normal bruksslitasje iht. alder.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandling av gulv må påregnes.

6.22 Øvrig: Teknisk rom

Viser vanntank og trykkpumpe på teknisk rom.

Beskrivelse

Teknisk rom med vanntank, bereder og trykkpumpe. Vanntank på 100L. Synlige kobberør til kjøkken og toalettrom. Opplyst vannpost 30 m fra hyttevegg eller fra innkjøring ved Kjøllevien.

Oppsummering av øvrig**TG-1**

Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt.

6.23 Øvrig: Bod med utvendig adkomst

Viser bod med utvendig adkomst.

Beskrivelse

Bod med utvendig adkomst via terrasse. Innvendig gulv med trebord. Vegger og himling med trepanel. Innlagt lys og strøm. Tak høyde ca 1,96 m.

6.24 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.25 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Avløpsrør

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Vannledninger

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Våtrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Elverum	
Oppdragsnr.	
1211250122	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Mette Karin Vasaasen	Øystein Vasaasen
Gateadresse	
Kjøllevæien 8	
Poststed	Postnr
RENA	2450
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Eika Forsikring
Polise/avtalnr.	6923574

Document reference: 1211250122

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

I 2022 ble det lagt våtromsplater oppå tregulv på bad og i teknisk rom. Over våtromsplatene er det lagt våtromsbelegg i vinyl, som ble ført 7-8 cm oppover vegg.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ 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

Beskrivelse

TG3-mangel på pipe fra tilstandsrapporten fra 2021, grunnet manglende sotluke. Det ble sommeren 2024 satt inn ny sotluke av murermeister Stein Kristiansen hos Rena Hytteservice AS.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Noe skjevt gulv inne i hytta.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tidligere eier fortalte om observert mus inne i gangen. I vår eietid har vi ikke sett mus inne i hytta. Vi har bla. tettet en del hull gjennom veggene, der det tidligere satt veggventiler (og erstattet disse med nye).

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

Arbeid utført høsten 2022: Kontroll av el.anlegg, utbedring av dårlig utført arbeid fra tidligere på bad, lagt inn 3 nye kurser kjøkken, bad og bod, samt 4 nye stikk.

Arbeid utført av

Elektro Installasjon AS, org.nummer 887 163 642

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Samsvarserklæring fra 25.11.2022.

Filer

[221125 Samsvarserklæring elektro - Kjølleveien 8, 2450 Rena.pdf](#)

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, 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, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Montert på Isola møneluftere på taket, samt lagt inn 6 lufterventiler under taksjekk. Satt opp ny trapp med rekkverk fra verandaen ved gavl i vest. Utført sommeren 2024.

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

Beskrivelse

Tilstandsrapport fra 2021.

Filer

[Salgsoppgave med tilstandsrapport 2021 - Kjøllevæien 8, 2450 Rena.pdf](#)

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

Beskrivelse

I januar 2022 mottok vi et tilbud via Skramstadseter Grunneierlag om kjøp av tomten rundt hytta. Prisen var satt til kr 235 000,- pluss omkostninger for 1 mål tomt. Dette takket vi nei til, men jeg tenker det kan være aktuelt for ny kjøper av hytta.

Dokumenter

[240805 installasjon av Isola møneprofiler med lufting.jpg](#)

[241127 Rena Hytteservice - faktura etablering av ny peisovn m.nye rør, samt ny sotluke.pdf](#)

[220627 - installasjon av ny peisoven Aduro 9.5.jpg](#)

[220504 - installasjon av nytt dusjkabinett Aurora Round 90x90.jpg](#)

[230314 Grunnboka utskrift Kjøllevæien 8, 2450 Rena.pdf](#)

[492952fe-4e25-007b-1a3d-000edfa14feb](#)

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1211250122

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mette Karin Vasaasen	96fa4c8f34b3d4fe8cde3 d36e9550f165229db6c	16.05.2025 12:19:38 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Øystein Vasaasen	3be56298d668d92500af d1780da7002b52ba5e14	16.05.2025 11:06:19 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1211250122

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

Sk. med kr. 170,-

Dagboknr. 4457 18875

S.O. smørre

21/8

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

KONTRAKT OM PUNKTFESTE FOR HYTTE I OMRÅDE SOM ER UNDERLAGT
REGLENE TIL SKRAMSTADSETER GRUNNEIERLAG.

Undertegnede Kellfrid Norstad født 9./ 5. -1933
adresse Hilton S., 2040 KLØFTA
som eier av gnr. 15 bnr. 42 i Åmot kommune
fester bort til Håvard Bjølseth født 30./12. -1922
adresse 2290 VÅLER I SOLØR

tomt nr. 26 i hytteområde nr. I til Skramstadseter grunneierlag.
Tomta er avmerket i terrenget med en pel påført nr. 26.
Hytteområdet er godkjent for oppføring av 50 hytter av fylkes -
mann i Hedmark den 16. oktober 1974.

Festet skjer på følgende vilkår:

1. Festetiden er 50 år -femti år- regnet fra 1./ 7. -19 75.
Festeren kan kreve festet forlenget for 20 år av gangen så
lenge hytta er i god stand. Krav herom må festeren framsette
skriftlig i det siste året av løpende festetid, ellers bort-
faller det.
2. I årlig festeavgift betaler festeren kr.400,- -kr. firehundre -.
Avgiften betales forskottsvis, ukrevd innen 1. mars hvert år
til Skramstadseter grunneierlag v./ kassereren, første gang
1./ 7. -19 75. Festeavgiften indeksreguleres hvert femte år
i samsvar med prosentvis endring i konsumprisindeksen i den
forløpne tidsperiode. En bruker indeksen for desember måned.
Ved forlengelse av festetiden etter punkt 1 kan hver av partene
kreve full revisjon av festeavgift etter prisnivået i distriktet.
3. I tillegg til årlig leie, skal det ved festekontraktens opp-
rettelse innbetales en engangsavgift på kr. 3.000,-, hvorav
kr. 1.000,- går til den grunneier som avgir grunn for feste,
og kr. 2.000,- til grunneierlaget for anlegg av veier, tilførsel
av vann og samlebuer for søppel.
4. Festeren har rett til å føre opp en hytte, som skal plasseres
slik at pelen i terrenget faller innenfor hytta.
Hytte skal være oppført innen 3 år fra kontraktens opprettelse,
og den skal nyttes som feriested for festeren og hans familie.
Framleie av festerett med hytte er avhengig av grunneierlagets
godkjennelse.

5. Terrengnet rundt hytta skal beholde sin utmarksskarakter så langt det er råd. All hogst innenfor det område som grunneierlaget disponerer skal ta omsyn til områdets anvendelse som fritidsområde. Hytteeier har rett til å kreve at trær som står nærmere hytta enn 4 m skal stå, men han har ingen rett til å kreve trær fjernet utover det som er nødvendig for å få oppført hytta. Grunneierne har rett til alle felte trær. Det er ikke tillatt å sette opp gjerde, og heller ikke flaggstang.
6. Festeren har rett til adkomst etter vegen fra Skramstadseter. Festeren kan ikke sjøl anlegge veg uten særskilt avtale med grunneierlaget. Materialtransport m.v. må skje slik at sår i terrengnet unngås. Tomta skal holdes ryddig for avfall, materialrester m.v.
7. Det tillates ikke vann innlagt i hytta. Festeren har rett til å hente vann i nærmeste vannpost og rett til vannhentingsveg fra hytta og dit etter grunneierlagets anvisning.
8. Det tillates bare avløp fra kjøkkenbenk. Avløpsvannet føres ut i grunnen umiddelbart under markskiktet, eventuelt til synkekum, som skal ligge så høyt som mulig i forhold til hytta.
9. Renovasjon skal skje ved at den enkelte hytteeier (-bruker) bringer avfallet fram til tette containere plassert ved parkeringsplassen eller til spesielle sanlebuer. Grunneierne har ansvaret for at avfallet fraktes videre til godkjent søppelplass, inntil området blir lagt inn under kommunal renovasjon.
10. Som privet skal nyttes tørrdo bygget på stedet eller prefabrikerte priveter basert på formuldingsprinsippet. Tørrdo bygget på stedet skal ha tett (støpt) oppsamlingskum med frisklufttilførsel og avtrekk over tak. Privet og andre ytre rom skal bygges i sammenheng med hytta.
11. Til vedlikehold og drift av veier, vanntilførsel og renovasjon, skal det sammen med festeavgiften innbetales en årlig avgift på kr. 100,-. Hvis forholdene tilsier det, har grunneierlaget rett til forandring i avgiften. Hvis området blir lagt inn under kommunal renovasjon, blir renovasjonavgift å innbetale til kommunen.
12. Om festeren eller noen som benytter festet på hans vegne, misligholder vilkåra etter denne avtalen, eller om han i nevneverdig grad setter seg utover de grenser for handlefriheten som naboloven setter, har grunneierlaget rett til å heve festekontrakten. Festeren skal ha skriftlig varsel om at festekontrakten vil bli hevet. Festeren har rett til å rive hytta, hvis han sier fra om dette innen en måned etter at hevingserklæringa er mottatt. Arbeidet med å ryddiggjøre tomta skal være avsluttet innen et år deretter. Vil ikke festeren benytte seg av sin rett til å fjerne hytta, kan grunneierlaget overta hytta etter takst, avholdt av tre mann, hvorav hytteeier oppnevner en, grunneierlaget en og den tredje, oppmann, av lensmannen i Åmot.

13. Avhending av bebyggelse må skje sammen med festeretten. Avhending til festerens livearvinger kan skje uten grunneierlagets samtykke, men festeren plikter å melde fra om overdragelsen. Avhending til andre kan bare skje med grunneierlagets samtykke, som ikke kan nekte uten saklig grunn.
14. Blir kontrakten hevet på grunn av vesentlig mislighold fra festerens side, kan utkastelse skje etter tvangsfullbyrdelsesloven § 3, punkt 9. Som vesentlig mislighold regnes bl. a. unnlattelse av å betale skyldig festeavgift m.v. innen 1 uke fra mottatt påkrav. Skyldige beløp forrentes med 9 % p.å. Grunneierlaget, ved grunneieren, har 1. prioritets panterett i festeretten og hytta for et beløp inntil 3 års festeavgift for skyldig festeavgift, renter og andre krav med rett til tvangsauksjon uten søksmål.
15. Denne kontrakt er utfordiget i 3 eksemplar, ett for fester, ett for grunneier og ett for Skramstadseter grunneierlag. Festeretten skal tinglyses som hefte på gnr. 15 bnr. 42 i Åmot kommune. Festeren bærer kostnadene i forbindelse med tinglysiga.

Rena, 31.1.75 -1975

Lilja Norstad Skramstadseter Håvard Bjølseth
Grunneier, Fester.

Slåkm Slågmussen
for grunneierlaget.
formann.

Undertegnede vitner bekrefter at kontrakten er undertegnet av grunneier Kellfrid Norstad og ektefelle

fester Håvard Bjølseth

og grunneierlagets formann Håkon Någensen

Navn Lilja Norstad Navn Robert Njåstad

født 17.12.35 født 08.04.47

adr. 2450 Rena adr. 2450 Rena

68 kr

Nabolagsprofil

Kjøllevæien 8

Høyde over havet

669 m



Offentlig transport

✈ Oslo Gardermoen	2 t 11 min	🚗
🚆 Rena stasjon Linje R60	45 min 25.1 km	🚗
🚆 Bergseth Linje 851	8 min 5.6 km	🚗
🚆 Bekkevold Linje 851	9 min 6.1 km	🚗

Avstand til byer

Elverum	1 t 4 min	🚗
Hamar	1 t 24 min	🚗
Oslo	2 t 46 min	🚗

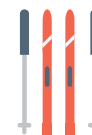
Ladepunkt for el-bil

🚗 Kiwi Rena	42 min	🚗
🚗 Recharge Rena Torggata 14	43 min	🚗

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 131 m
- 282 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Rena Alpin & Skisenter
- Kjøretid: 48 min
- Skitrek i anlegget: 2



Aktiviteter

Rena Bowling	43 min	🚗
Sorknes Golfklubb	47 min	🚗

Sport

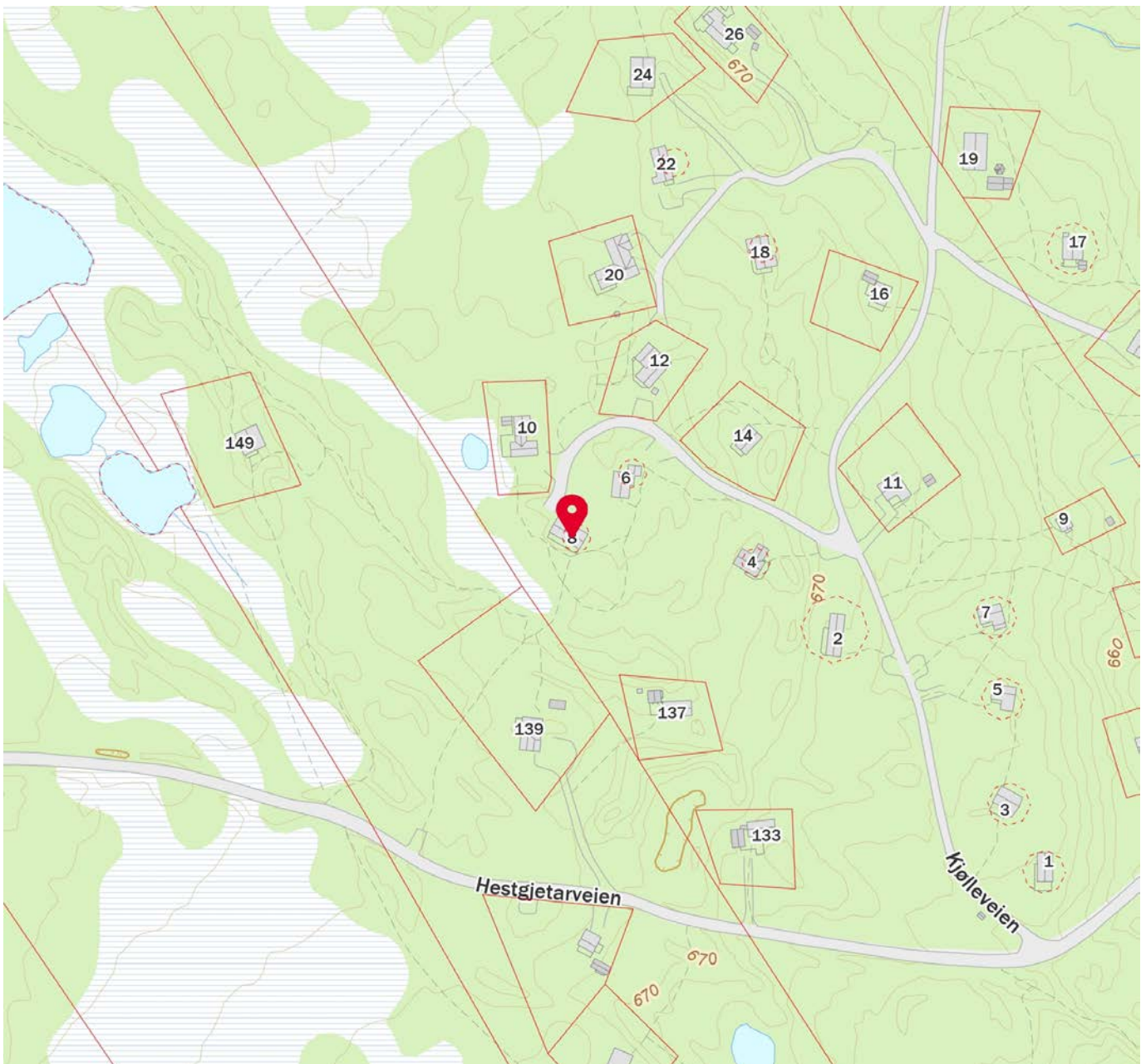
⚽ Lokalet fossheim Aktivitetshall	42 min	🚗	20.4 km
⚽ Rena barne- og ungdomsskole Aktivitetshall, turnhall	41 min	🚗	23.5 km
🏊 Rena Fysioterapi og Treningssenter	43 min	🚗	
🏊 Rena fysikalske institutt	45 min	🚗	

Dagligvare

Kiwi Rena	42 min	🚗
Spar Rena	43 min	🚗

Varer/Tjenester

📺 Wahlsenteret	43 min	🚗
🏠 Boots apotek Rena	43 min	🚗





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Kjøllevien 8
2450 RENA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Inger Anne Stene

Telefon: 924 08 140
E-post: inger.anne.stene@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre