

Klettsæterveien 621, 2450 RENA

**Koselig og enkel hytte med  
usjenert beliggenhet.  
Solrik terrasse. Vedskjul og utedo.**



**aktiv.**



Eiendomsmegler

## Line M Strøm

**Mobil** 970 94 147

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

### Aktiv Eiendomsmegling Elverum

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

## Nøkkelinfomasjon

**Prisant.:** Kr 500 000,-  
**Omkostn.:** Kr 31 640,-  
**Total ink omk.:** Kr 531 640,-  
**Selger:** Martin Johnsen

**Boligtype:** Fritidseiendom  
**Tomtetype:** Festet  
**Byggeår:** 1980  
**BRA/P-rom:** 32/32 m<sup>2</sup>  
**Tomtstr.:** 1022.9 m<sup>2</sup>  
**Gnr./bnr./fnr.** 5/4/1  
**Oppdragsnr.:** 1211230073

## Ditt nye fristed?

### Velkommen til Klettsæterveien 621!

En koselig og enkel hytte med usjenert beliggenhet. Hytta har innhold på én flate med et hyggelig oppholdsrom og to soverom innredet med køyesenger. Velholdt hyttestandard med lakkerte tregulv og overflater med panel. I stuen er det en koselig vedovn som både gir god varme og bidrar til ekstra hygge. Hytta selges fullt møblert, foruten personlige eiendeler. Utenfor hytta har du en fin terrasse på ca. 14m<sup>2</sup> med gode solforhold. Eiendommen er også bebygd med en frittliggende utebod på 5m<sup>2</sup> som består av vedskjul og en utedo.

Hytta ligger i et usjenert og rolig område med noe fritidsboliger i landlig skogsområde på Klettsætra. Eiendommen ligger ca. 620 moh. og har en solrik beliggenhet med utearealer og terrasse orientert mot syd. Kort vei til fine tur- og naturopplevelser både sommer og vinter. Ca. 15 km til Rena.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Bilder .....	15
Plantegning .....	28
Tilstandsrapport .....	30
Egenerklæringsskjema .....	51
Hytteprofil .....	56
Budskjema .....	65

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Areal**

#### **Fritidsbolig:**

Totalt: BRA 32 m<sup>2</sup> / P-rom 32 m<sup>2</sup>.

Følgende rom inngår som primærrom:

1. etasje: Kjøkken/stue/spisestue og 2 soverom.

#### **Frittliggende utebod:**

Totalt: BRA 5 m<sup>2</sup> / P-rom 0 m<sup>2</sup>.

Følgende rom inngår som sekundærrom:

1. etasje: Vedskjul.

#### **Utedo:**

Totalt: BRA 0 m<sup>2</sup> / P-rom 0 m<sup>2</sup>.

Kommentar:

Utedo har ikke målverdig areal. Ca. areal: 3 m<sup>2</sup>.

Areal i salgsoppgaven er hentet i fra tilstandsrapport fra takstmann. Fordelingen mellom primærrom (P-rom) og sekundærrom (S-rom) er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet, uten at det er tatt hensyn til lover og/eller forskrifter. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk. Se eventuelle anmerkninger under punktet «Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse».

#### **Tomtebeskrivelse**

Festet tomt på ca. 1 022,9m<sup>2</sup>. Hellende tomt. Opparbeidet med plen ved hytta. Delvis naturtomt.

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

Bortfester er Martin Johnsen. Det er etablert festekontrakt for 80 år, gjeldende fra og

med 01.01.1979. Årlig festeavgift utgjør kr. 4 000-. Serviceavgift kan bli innført ved tilføring av ytterligere infrastruktur fra bortfester. Bortfester kan kreve avgiften regulert hvert femte år, første gang med virkning fra 01.01.2028, i samsvar med endringen i SSBs konsumprisindeks.

Bortfester opplyser om at det er mulighet for innløsning av tomten. Overdragelse av festeretten krever bortfesteres samtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Utover dette er det ingen begrensning i retten til overdragelse.

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.

#### **Festekontrakt datert**

01.01.1979.

#### **Beliggenhet**

Fritidsboligen ligger på Klettsætra på Åsta Vest i Åmot kommune. Et usjenert og rolig område med noe fritidsboliger i landlig skogsområde. Eiendommen ligger ca. 620 moh. og har en solrik beliggenhet med utearealer og terrasse orientert mot syd. Kort vei til fine tur- og naturopplevelser både sommer og vinter. Det har tidligere år vært kjørt skiløyper med scooter inn på løypenettet til Hedmarksvidda. På sommeren er det også relativt lett adkomst inn på turstinettet til Hedmarksvidda. Det er også flere med løyve på Åsta for leiekjøring med snøscooter opp til setra om vinteren. Fra eiendommen er det ca. 15 km til Rena sentrum med butikker, restauranter, togstasjon m.m.

#### **Bygningssakkyndig**

Sørli Takst AS

#### **Type takst**

Tilstandsrapport

#### **Byggemåte**

**Fritidsbolig - Byggeår: 1980.**

Byggegrunn med antatt jord - morenemasser. På denne type konstruksjon er det normalt at det ikke er etablert drenering. Takrennevann føres ut på terreng. Fundamentert med lettklinkerblokker direkte på terreng. Fundamentene er besiktiget ifra åpning under yttervegg, begrenset besiktigelse muligheter.

Takflatene er tekket med tretak. Taket er besiktiget fra bakkeplan. Eier opplyser: Ny taktekking ble lagt i 2012. Utført av tidligere eier. Pipe med fotbeslag og toppbeslag. Lakkerte ståltakrenner og nedløp. Vannbrettbeslag på vinduer. Boligyttervegger i

bindingsverk, isolert med mineralull. Yttervegg kledd med tømmermannpanel.

Saltakkonstruksjon. Lukket og kledd takkonstruksjon. Antatt isolert med mineralull. Overbygget takkonstruksjon over terrasse. Understøttet med tresøyler. Det gjøres oppmerksom på at skjulte feil og mangler i konstruksjonene ikke kan avdekkes uten bygningsmessige inngrep.

Trevinduer med koblet glass. Panelt ytterdør. Veranda ved inngang. Fundamentert på lettklinkerblokker direkte på terreng. Impregnerte gulvkonstruksjoner. Utført med impregnert gulv og beiset- malt rekkverk. Areal på ca. 14 m<sup>2</sup>. Utvendig tretrapp.

#### **Frittliggende utebod - Ukjent byggeår.**

Utvendig: Fundamentert på lettklinkerblokker direkte på terreng. Yttervegg kledd med tømmermannpanel. Pulttakkonstruksjon. Takflatene er tekket med profilerte metallplater. Taket er besiktiget ifra bakkeplan. Plassbygget ytterdør. Mangler takrenner og nedløp. Ikke etablert undertak. Det er påvist råteskader i panel. Må påregne utskiftninger.

Innvendig: Trebjelkelag, uisolert. Oppført i bindingsverk, uisolert. Sperretakkonstruksjon. Vindu med ettlags glass.

#### **Utedo - Ukjent byggeår.**

Utvendig: Fundamentert på lettklinkerblokker. Yttervegg kledd med stående panel. Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med pappshingel. Utvendig trapp ved inngang.

Innvendig: Gulvflater med malt tregulv. Oppført i bindingsverk, uisolert. Sperretakkonstruksjon. Bordet undertak. Vindu med ettlags glass. Plassbygget ytterdør.

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

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader -TG).

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

- \* Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Konstruksjonene har skjevheter.
- \* Utvendig > Vinduer: Det er påvist andre avvik: Vinduer har behov for justering.
- \* Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Konstruksjonene har skjevheter. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Terrasser, balkonger og plattinger med terrenghøyde 50 cm eller mer, skal sikres med rekkverk med en høyde på minst 90 cm. Målt rekkverkshøyde: Ca. 80 cm. Mangler beslag i overgang terrasse/yttervegg. Det er påvist løse rekkverksbord. Skjevheter i fundamentene. Slitt terrasse.

\* Innvendig > Overflater - 2: Det er påvist andre avvik: Skjevheter i himlinger. Det er påvist fuktskjolder i himling ved pipe. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

\* Innvendig > Innvendige dører: Det er påvist andre avvik: Behov for justering av innerdører. Gjenstående arbeider: Mangler gerikter rundt innerdør.

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

\* Utvendig > Nedløp og beslag: Det er påvist andre avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Skjevheter i takrenner. Mangler endelokk på takrenne.

\* Utvendig > Veggkonstruksjon: Det er påvist andre avvik: Det er påvist løse panelbord. Solslitt panel, behov for vedlikehold. Panel ligger stedvis for nærme terreng, fare for fuktopptrekk og forvittringer.

\* Innvendig > Pipe og ildsted: Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

\* Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter:

Det er påvist andre avvik: Ikke etablert frostsikring i grunnen. Normalt med noe tele som vil påvirke fundamentene og bjelkelag. Dette gir utslag i skjevheter i konstruksjonen. Skjevheter er beskrevet under frittstående dekker. Skjevheter i fundamentene.

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

\* Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på ca. 8,5 cm i stue.

\* Tomteforhold > Terrengforhold: Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

For ytterligere/detaljerte beskrivelser av avvik, øvrige tilstandsgrader og bygningsteknisk utførelse, også ved eventuelle andre bygninger, se tilstandsrapport som er et vedlegg i salgsoppgaven.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Skjeve gulv i hytte.

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

målinger?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Tilstandsrapport ifm salg.

Tilleggs kommentar:

Hytten har ikke innlagt vann, strøm eller solcelleanlegg. Ingen våtrom. Vindusrammer i stort vindu på stue lar seg ikke åpne helt opp. Eier har ikke bebodd eller overnattet i hytten.

### **Innhold**

Hytta inneholder:

1. etasje: Entré, kjøkken, stue/spisestue og 2 soverom.

Terrasse på ca. 14m<sup>2</sup> ved inngangspartiet.

Eiendommen er også bebygd med en frittliggende utebod på 5m<sup>2</sup> som består av vedskjul, samt en utedo på ca. 3m<sup>2</sup> (ikke målverdig areal).

### **Standard**

**Fritidsbolig - Byggeår: 1980.**

Enkel standard fra byggeåret. Vedlikehold er greit ivaretatt.

### **Frittliggende utebod - Ukjent byggeår.**

Standard fra byggeåret. Generelt med noe preg av skader, aldersforvitring og noe manglende vedlikehold.

### **Utedo - Ukjent byggeår.**

Standard fra byggeåret. Vedlikehold er greit ivaretatt.

### **Innbo og løsøre**

Hytta selges fullt møblert, foruten personlige eiendeler.

### **Hvitevarer**

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

### **Diverse**

Iht. opplysninger fra Åmot kommune er det ikke foretatt feiing/tilsyn av ildsted/piper.

## **Energi**

### **Oppvarming**

Hytta varmes opp med vedovn i stuen.

### **Info energiklasse**



Det er ikke innlagt strøm i hytten og den er derfor ikke energimerket.

## Økonomi

### Kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr. 2 003,- for 2023.

For 2023 gjelder følgende satser for kommunale avgifter (inkl. mva.):

\* Eiendomsskatt: Kr. 1 590,-

\* Renovasjon hytte/fritid kategori 3: Kr. 413,-

Størrelse på renovasjonsavgift avhenger av størrelse på dunk(er). Feie- og tilsynsgebyr avhenger av hvor mange pipeløp som må feies/inspiseres og faktureres etter utført arbeid. Det gjøres oppmerksom på at avgiftene normalt justeres/reguleres årlig.

### Årlig festeavgift

Kr 4 000

### Tilbud lånefinansiering

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

## Offentlige forhold

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 5, bruksnummer 4, festenummer 1 i Åmot kommune.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Følgende tinglyste heftelser (dokument) vil følge med eiendommen:

\* Festekontrakt, tinglyst den 27.11.1978 - Dokumentnr: 7988. Festetid: 80 år. Årlig avgift NOK 500. Bestemmelser om forlengelse. Leien kan reguleres. Bestemmelser om overdragelse av kontrakten. Med flere bestemmelser.

\*\* Nye vilkår, tinglyst den 04.01.2023 - Dokumentnr: 11293. Årlig festeavgift: NOK 4 000. Endring fra punktfeste til arealfeste.

Dokumentene kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

### Ferdigattest/brukstillatelse

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

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 01.01.1998. Man kan dermed ikke søke om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da rent formelt at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det er ikke mottatt byggetegninger. Man har derfor ikke kunnet kontrollere hvor vidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak. Dette betyr videre at det kan være rom som er inntatt som primærrom/-areal i tilstandsrapport, men som ikke er godkjent for varig opphold.

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvor vidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. Konsekvenser av lovlighetsmangler er at kommunen for eksempel kan gi pålegg om tilbakeføring. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

#### **Vei, vann og avløp**

Adkomst fra privat vei. Det er ikke kjent med at det er opprettet eller tinglyst avtale om veirett.

Hytta har ikke innlagt vann eller avløp. Mulighet for å hente vann ifra brønn i område. Gråvann føres ut i terreng.

#### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Åmot kommune 2016-2030, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til Landbruks-, natur- og friluftsområde samt reindrift (LNFR). Det gjøres oppmerksom på at oppføring av nye tiltak vil falle utenfor LNFR-formålet, og kan ikke skje uten etter dispensasjon eller reguleringsplan.

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.

#### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

### **Kommentar odelsrett**

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

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

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

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

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

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

hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

375 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

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

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

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

9 370,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 500 000,00))

28 510,- (Omkostninger totalt)

403 510,- (Totalpris inkl. omkostninger)

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 28 510

### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt en provisjon på kr 45.000,-. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), visningshonorar (kr 5.000,- per stykk), markedspakke (kr 10.900,-) samt innhenting av opplysninger og tinglysing av sikringsobligasjon (kr 9.900,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

### **Oppdragsansvarlig**

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

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

**Salgsoppgavedato**  
04.09.2023



Velkommen til Klettsæterveien 621!



En koselig og enkel hytte med usjenert beliggenhet. Eiendommen ligger ca. 620 moh. og har en solrik beliggenhet med utearealer og terrasse orientert mot syd.



Opparbeidet uteplass med bålpanne og sittegruppe.



Utenfor hytta har du en fin terrasse på ca. 14m<sup>2</sup> med gode solforhold.





Hytta har innhold på én flate med et hyggelig oppholdsrom og to soverom innredet med køyesenger.



Velholdt hyttestandard med lakkerte tregulv og overflater med panel.



Kjøkkeninnredning med underskap, ett overskap. speil fronter, plastkum og laminert benkeplate. Gråvann føres ut i terreng.



Koselig oppholdsrom med plass til både sofa og spisebord.







Soverom 1.



Soverom 1 er innredet med køyeseng og 2 sengeplasser.



Soverom 2.



Soverom 2 er innredet med køyeseng og 2 sengeplasser.







I tilknytning til gangen er det garderobeskap med oppbevaringsplass.



Hytta ligger i et usjenert og rolig område med noe fritidsboliger i landlig skogsområde på Klettsætra.



Eiendommen er også bebygd med en frittliggende utebod på 5m<sup>2</sup> som består av vedskjul, samt en utedo på ca. 3m<sup>2</sup> (ikke målverdig areal).



Kort vei til fine tur- og naturopplevelser både sommer og vinter. Fra eiendommen er det ca. 15 km til Rena sentrum med butikker, restauranter, togstasjon m.m.



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

📍 Klettsæterveien 621, 2450 RENA

🏠 ÅMOT kommune

# gnr. 5, bnr. 4, fnr. 1

**Areal (BRA): Fritidsbolig 32 m<sup>2</sup>, Frittliggende utebod 5 m<sup>2</sup>, Utedo 0 m<sup>2</sup>**



Befaringsdato: 02.08.2023

Rapportdato: 12.08.2023

Oppdragsnr.: 14566-1474

Referansenummer: CO1349

Autorisert foretak: Sørli Takst AS



Gyldig rapport  
12.08.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

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


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

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

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

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

### Rapportansvarlig



Erik Sørli  
Uavhengig Takstingeniør  
erik@stakst.no  
97 12 29 16



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Fritidsbolig - Byggeår: 1980

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takflatene er tekket med tretak.  
Taket er besiktiget fra bakkeplan.  
Eier opplyser: Ny takteking ble lagt i 2012. Utført av tidligere eier.

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

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.  
Yttervegg kledd med tømmermannpanel.

Saltakkonstruksjon.  
Lukket og kledd takkonstruksjon. Antatt isolert med mineralull.  
Overbygget takkonstruksjon over terrasse.  
Understøttet med tresøyler.  
Det gjøres oppmerksom på at skjulte feil og mangler i konstruksjonene ikke kan avdekkes uten bygningsmessige inngrep.

Trevinduer med koblet glass.

Panelt ytterdør.

Veranda ved inngang.  
Fundamentert på lettklinkerblokker direkte på terreng.  
Impregnerte gulvkonstruksjoner.  
Utført med impregnerert gulv og beiset- malt rekkverk.  
Areal på ca. 14 m<sup>2</sup>

Utvendig tretrapp.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater med lakkert tregulv.  
Overflater med panel.  
Himlinger med panel.

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

Elementpipe med ett løp. Sotluke i stue.  
Peisovn i stue.  
Gnistsikring utført med metallplate under ildsted.  
Heltre innerdører.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Eldre innredning. Ukjent alder.  
Kjøkkeninnredning med over og underskap, speil fronter, plastkum og laminert benkeplate.  
Gråvann føres ut i terreng.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Ventilasjon gjennom veggventiler.  
Hytta varmes opp med vedfyring.  
Nytt brannslukningsapparat.  
Montert røykvarsler.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn med antatt jord - morenemasser.  
På denne type konstruksjon er det normalt at det ikke er etablert drenering.  
Takrennevann føres ut på terreng.  
Fundamentert med lettklinkerblokker direkte på terreng.  
Fundamentene er besiktiget ifra åpning under yttervegg, begrenset besiktigelse muligheter.

## Arealer

### Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Fritidsbolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1.etasje	32	32	0
<b>Sum</b>	<b>32</b>	<b>32</b>	<b>0</b>

Frittliggende utebod			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1.etasje	5	0	5
<b>Sum</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>5</b>

Utedo			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1.etasje	0	0	0
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Fritidsbolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

### Frittliggende utebod

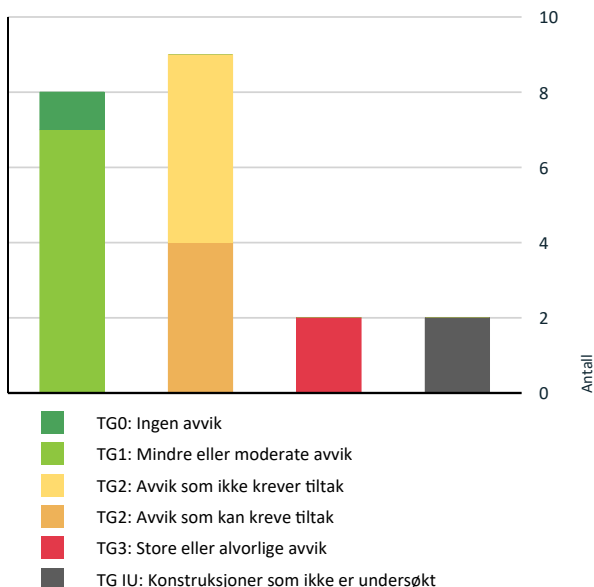
- Det foreligger ikke tegninger

### Uteto

- Det foreligger ikke tegninger

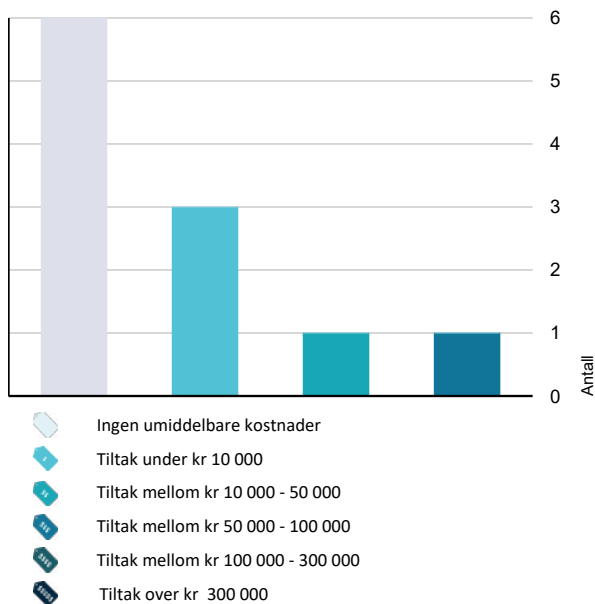
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Fritidsboligen er besiktiget møblert, alle flater var ikke tilgjengelige.

De fremmøtte ved befaring, opplyser at de ikke er kjent med noen feil, mangler, påbud eller andre relevante opplysninger, utover anført i taksten.

Det tas forbehold vedrørende skjulte feil eller mangler i takstobjektet.

Tilstandsrapporten gjelder kun fritidsboligen.

Utedo og frittliggende utebod er kun enkelt beskrevet.

## Oppsummering av avvik

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

### Fritidsbolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

##### Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på ca. 8,5 cm i stue.



##### Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Terrengtet faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.



**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

##### Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

##### Tomteforhold > Drenering

[Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

##### Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Skjevheter i takrenner.

Mangler endeløkk på takrenne.



**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er påvist andre avvik:

Det er påvist løse panelbord.  
Solslitt panel, behov for vedlikehold.  
Panel ligger stedvis for nærme terreng, fare for fuktopptrekk og forvittringer.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

Det er påvist andre avvik:

Ikke etablert frostsikring i grunnen. Normalt med noe tele som vil påvirke fundamentene og bjelkelag. Dette gir utslag i skjevheter i konstruksjonen. Skjevheter er beskrevet under frittstående dekker.  
Skjevheter i fundamentene.

 **Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

## ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

Konstruksjonene har skjevheter.



### ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Vinduer har behov for justering.



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

Konstruksjonene har skjevheter.  
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Terrasser, balkonger og plattinger med terrenghøyde 50 cm eller mer, skal sikres med rekkverk med en høyde på minst 90 cm.

Målt rekkverkshøyde: Ca. 80 cm.  
Mangler beslag i overgang terrasse/yttervegg.  
Det er påvist løse rekkverksbord.  
Skjevheter i fundamentene.  
Slitt terrasse.



### ! Innvendig > Overflater - 2 [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Skjevheter i himlinger.  
Det er påvist fuktskjolder i himling ved pipe. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.



# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG



**Byggeår**  
1980

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

**Anvendelse**  
Fritidsbolig for helårsbruk.

**Standard**  
Enkel standard fra byggeåret.

**Vedlikehold**  
Greit ivaretatt.

## UTVENDIG

### Taktekking

TG 1

Takflatene er tekket med tretak.  
Taket er besiktiget fra bakkeplan.  
Eier opplyser: Ny taktekking ble lagt i 2012. Utført av tidligere eier.

### Nedløp og beslag

TG 2

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Skjevheter i takrenner.  
Mangler endelokk på takrenne.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.
- Stigetrinn for feier må monteres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### Veggkonstruksjon

TG 2

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.  
Yttervegg kledd med tømmermannpanel.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:  
Det er påvist løse panelbord.  
Solslitt panel, behov for vedlikehold.  
Panel ligger stedvis for nærme terreng, fare for fuktopptrekk og forvitring.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### Takkonstruksjon/Loft

TG 2

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

Overbygget takkonstruksjon over terrasse.  
Understøttet med tresøyler.

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

#### Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

### Vinduer

TG 2

Trevinduer med koblet glass.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:  
Vinduer har behov for justering.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

### Dører

TG 1

Panelt ytterdør.

# Tilstandsrapport

## Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Veranda ved inngang.  
Fundamentert på lettklinkerblokker direkte på terreng.  
Impregnerte gulvkonstruksjoner.  
Utført med impregneret gulv og beiset- malt rekkverk.  
Areal på ca. 14 m<sup>2</sup>

### Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Terrasser, balkonger og plattinger med terrenghøyde 50 cm eller mer, skal sikres med rekkverk med en høyde på minst 90 cm.

Målt rekkverkshøyde: Ca. 80 cm.

Mangler beslag i overgang terrasse/yttervegg.

Det er påvist løse rekkverksbord.

Skjevheter i fundamentene.

Slitt terrasse.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Beslag bør monteres.

## Utvendige trapper

TG 1

Utvendig tretrapp.

## INNSENDIG

### Overflater

TG 1

Gulvflater med lakkert tregulv.

### Overflater - 2

TG 2

Overflater med panel.

Himlinger med panel.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Skjevheter i himlinger.

Det er påvist fuktskjolder i himling ved pipe. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

## Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 3

Trebjelkelag i etasjeskiller, antatt isolert med mineralull.

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på ca. 8,5 cm i stue.

### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

## Radon

TG IU

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

## Pipe og ildsted

TG 2

Elementpipe med ett løp. Sotluke i stue.

Peisovn i stue.

Gnistsikring utført med metallplate under ildsted.



### Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

# Tilstandsrapport

## Innvendige dører

TG 2

Heltre innerdører.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Behov for justering av innerdører.

Gjenstående arbeider: Mangler gerikter rundt innerdør.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

## KJØKKEN

### 1.ETASJE > KJØKKEN/STUE/SPISESTUE

## Overflater og innredning

TG 1

Eldre innredning. Ukjent alder.

Kjøkkeninnredning med over og underskap, speil fronter, plastkum og laminert benkeplate.

Gråvann føres ut i terreng.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Ventilasjon

TG 1

Ventilasjon gjennom veggventiler.

### Andre VVS-installasjoner

TG 1

Hytta varmes opp med vedfyring.

## Branntekniske forhold

TG 0

Nytt brannslukningsapparat.

Montert røykvarsler.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Byggegrunn med antatt jord - morenemasser.

### Drenering

TG IU

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

Takrennevann føres ut på terreng.

### Grunnmur og fundamenter

TG 2

Fundamentert med lettklinkerblokker direkte på terreng.

Fundamentene er besiktiget ifra åpning under yttervegg, begrenset besiktigelse muligheter.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ikke etablert frostsikring i grunnen. Normalt med noe tele som vil påvirke fundamentene og bjelkelag. Dette gir utslag i skjevheter i konstruksjonen. Skjevheter er beskrevet under frittstående dekker. Skjevheter i fundamentene.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



# Tilstandsrapport

## Terrengforhold

! TG 3

### Vurdering av avvik:

- Terrengtet faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Bygninger på eiendommen

## Frittliggende utebod



### Anvendelse

Vedskjul.

### Byggeår

### Kommentar

Ukjent byggeår.

### Standard

Standard fra byggeåret.

### Vedlikehold

Generelt med noe preg av skader, aldersforvitring og noe manglende vedlikehold.

### Beskrivelse

#### Innvendig:

Trebjelkelag, uisolert.

Oppført i bindingsverk, uisolert.

Sperretakkonstruksjon.

Vindu med ettlags glass.

#### Utvendig:

Fundamentert på lettklinkerblokker direkte på terreng.

Yttervegg kledd med tømmermannpanel.

Pulttakkonstruksjon. Takflatene er tekket med profilerte metallplater.

Taket er besiktiget ifra bakkeplan.

Plassbygget ytterdør.

Mangler takrenner og nedløp.

Ikke etablert undertak.

Det er påvist råteskader i panel. Må påregne utskiftinger.

## Uteto



### Anvendelse

### Byggeår

### Kommentar

Ukjent byggeår.

### Standard

Standard fra byggeåret.

### Vedlikehold

Greit ivaretatt.

### Beskrivelse

#### Innvendig:

Gulvflater med malt tregulv.

Oppført i bindingsverk, uisolert.

Sperretakkonstruksjon. Bordet undertak.

Vindu med ettlags glass.

Plassbygget ytterdør.

#### Utvendig:

Fundamentert på lettklinkerblokker.

Yttervegg kledd med stående panel.

Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med pappshingel.

Utvendig trapp ved inngang.

# Arealer, byggetegninger og brannceller



## Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



## Hva er måleverdig areal?

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

## Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m<sup>2</sup>), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

## Den bygnings-sakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygnings-sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygnings-sakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygnings-sakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

# Arealer

## Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1.etasje	32	32	0	Kjøkken/stue/spisestue, Soverom , Soverom 2	
<b>Sum</b>	<b>32</b>	<b>32</b>	<b>0</b>		

### Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

*Kommentar:*

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Frittliggende utebod

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1.etasje	5	0	5		Vedskjul
<b>Sum</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>5</b>		

### Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:*

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Utedo

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
1.etasje	0	0	0		
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		

### Kommentar

Utedo har ikke målverdig areal. Ca. areal: 3 m<sup>2</sup>

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:*

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.8.2023	Erik Sørli	Takstingeniør
	Martin Johnsen	Kunde

## Matrikkeldata

<b>Kommune</b>	<b>gnr.</b>	<b>bnr.</b>	<b>fnr.</b>	<b>snr.</b>	<b>Areal</b>	<b>Kilde</b>	<b>Eieforhold</b>
3422 ÅMOT	5	4	1	0	1022.9 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet
<b>Adresse</b>				<b>Festekontrakt</b>	<b>Neste justering</b>	<b>Utløpsdato</b>	
Klettsæterveien 621, 2450 Rena				01.01.1979	01.01.2028	01.01.2059	
<b>Hjemmelshaver</b>							
1/1 Hjemmelshaver: Martin Johnsen							
1/1 Fester: Martin Johansen							

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Fritidsboligen ligger på Klettsætra på Åsta Vest i Åmot kommune.  
Område med noe fritidsboliger i landlig skogsområde.  
Fritidsbolig med utearealer og terrasse orientert mot sør.  
Kort vei til fine tur- og naturopplevelser.  
Ca. 15,2 km til Rena sentrum.

### Adkomstvei

Innkjøring fra privat vei.

### Tilknytning vann

Hytta har ikke innlagt vann.  
Mulighet for å hente vann ifra brønn i området.

### Tilknytning avløp

Hytta har ikke innlagt avløp.  
Gråvann føres ut i terreng.

### Regulering

Reguleringsplan: nei.  
Kommuneplan: ja.

### Om tomten

Hellende tomt.  
Opparbeidet med plen ved hytta.  
Delvis naturtomt.

### Tinglyste/andre forhold

Opplysninger om bygningsmessige forhold, samt tidspunkt eller årstall for arbeid, er i hovedsak innhentet og i samtaler med eier.  
Eier opplyser: Seterhus er kondemnabelt etter brannskade, skal rives. Ikke medtatt i denne rapporten.

## Siste hjemmelsovergang

År  
2021

## Forsikring

**Selskap**

Gjensidige.

**Kommentar**

Forsikringspolise ikke fremlagt.

**Avtalenr****Type****Forsikringssum****Årlig premie**

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

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



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

## PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/](http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/CO1349>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Elverum	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1211230073	
<b>Selger 1 navn</b>	
Martin Johnsen	
<b>Gateadresse</b>	
Klættseterveien 621	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
RENA	2450
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du eiendommen?	
År	2021
Hvor lenge har du bodd i boligen?	
Antall år	0
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Gjensidige
Polise/avtalenr.	90896829

Document reference: 1211230073

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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

Nei  Ja

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

Svar

Nei

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Skjeve gulv i hytte

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar

Nei

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

Nei  Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

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

Nei

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Tilstandsrapport ifm salg

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

## Tilleggs kommentar

Hytten har ikke innlagt vann, strøm eller solcelleanlegg. Ingen våtrom. Vindusrammer i stort vindu på stue lar seg ikke åpne helt opp. Eier har ikke bebodd eller overnattet i hytten

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.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Martin Johnsen	2a3bf906c6e934dc4acb0c2 5f08048cd1cb92456	10.08.2023 08:51:28 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1211230073

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

# Klettsæterveien 621

## Høyde over havet

620 m



## Offentlig transport

✈ Oslo Gardermoen	1 t 36 min	🚗
🚆 Rena stasjon Linje R60	22 min	🚗
🚆 Bjørnstad Linje 802	13 min	🚗
🚆 Åsta rv. 3 Linje 802	14 min	🚗

## Avstand til byer

Elverum	36 min	🚗
Hamar	56 min	🚗
Oslo	2 t 8 min	🚗

## Ladepunkt for el-bil

🔌 Recharge Rena Torggata 14	20 min	🚗
🔌 Høgskolen i Hedmark, Rena	22 min	🚗

## Vintersport

### Alpin

- Rena Alpin & Skisenter
- Kjøretid: 31 min
- Skitrekking i anlegget: 2



## Aktiviteter

Rena Bowling	21 min	🚗
Sorknes Golfklubb	24 min	🚗
Skog Gård	27 min	🚗

## Sport

🏀 Lokalet fossheim Aktivitetshall	19 min	🚗
🏀 Rena barne- og ungdomsskole Aktivitetshall, turnhall	21 min	🚗
🏊 Avancia Xpress Rena	20 min	🚗
🏊 Rena fysikalske institutt	22 min	🚗

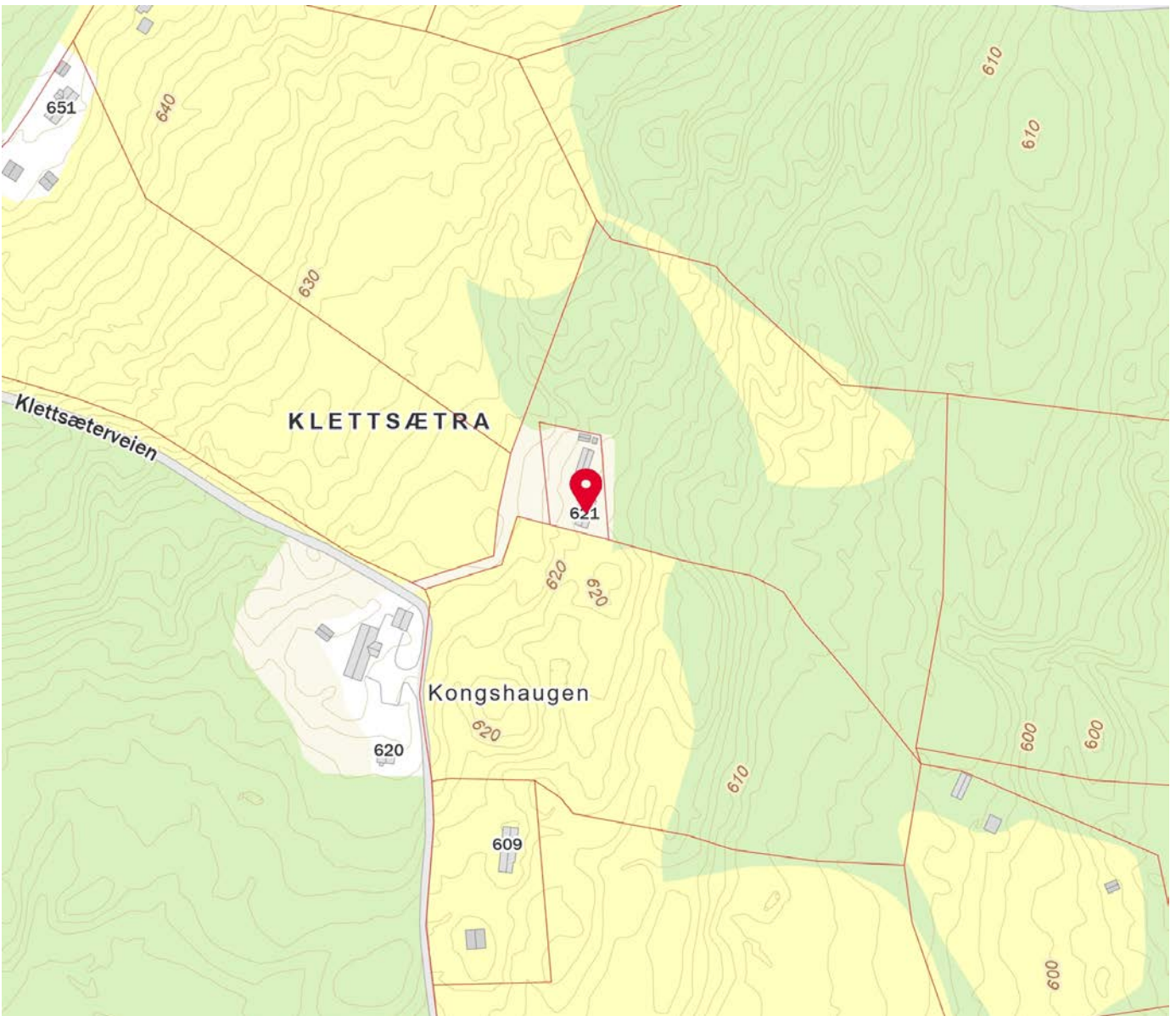
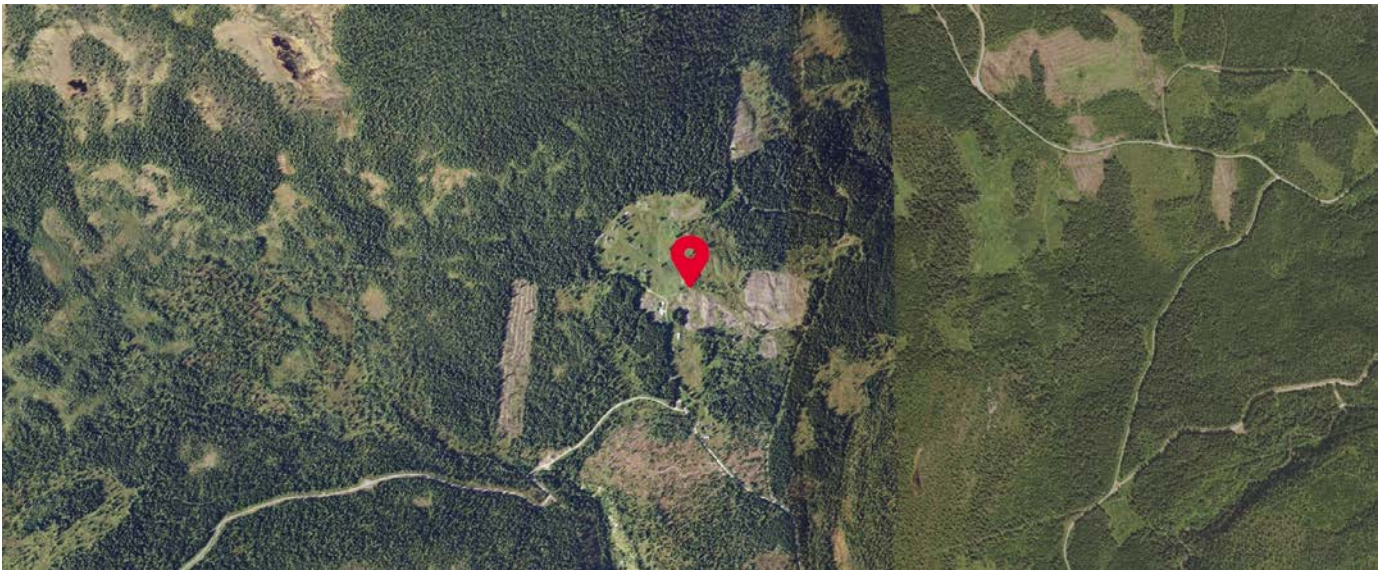
## Dagligvare

Kiwi Rena	20 min	🚗
Spar Rena	20 min	🚗

## Varer/Tjenester

📦 Wahlsenteret	20 min	🚗
🏪 Boots apotek Rena	20 min	🚗
🌿 Rena Vinmonopol	20 min	🚗





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



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 5 900

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 8 900

Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt: Kr 12 900

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rettt skal være rett. For alle.



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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekning 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 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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



# Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

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

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

## **Egenandel**

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

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

## **Nytt om tilstandsrapporter**

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

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

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

### **Arealavvik**

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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



For eiendommen:

Adresse: Klettsæterveien 621  
2450 RENAMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Line M Strøm

Oppdragsnummer: 1211230073

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

## Kjøpet vil bli finansiert slik:

04.09.2023

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