

Ulvelavet 1, 2485 RENDALEN

**Stor og solrik fritidseiendom som er bebygd med hytte, anneks og uthus. Flott helårsområde med fantastiske skiforhold!**



**aktiv.**



Eiendomsmegler

## Line M Strøm

**Mobil** 970 94 147

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

### Aktiv Eiendomsmegling Elverum

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 1 800 000,-  
**Omkostn.:** Kr 46 350,-  
**Total ink omk.:** Kr 1 846 350,-  
**Selger:** Anders-Martin Solberg

**Salgsobjekt:** Fritidseiendom  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1993  
**BRA-i/BRA Total** 89/114 kvm  
**Tomtstr.:** 1892.5 m<sup>2</sup>  
**Gnr./bnr.** Gnr. 12, bnr. 299  
**Oppdragsnr.:** 1211250235

## Ditt nye fristed?

### Velkommen til Renåfjellet og Ulvelavet 1!

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

En stor og pen fritidseiendom på ca. 1892,5m<sup>2</sup> med gode solforhold. Eiendommen er bebygd med en hytta fra 1992-2005, et anneks på 12m<sup>2</sup> og et uthus på 13m<sup>2</sup>. Hytta har en praktisk planløsning på én flate med romslig stue, separat kjøkken, 4 soverom og badrom. Normal god hyttestandard med furugulv, panel på veggene, spesialbygget heltre kjøkken og koselig peisovn i stuen. Fra stuen er det utgang til en solrik vestvendt terrasse på 46m<sup>2</sup>.



# Innhold

|                            |    |
|----------------------------|----|
| Nøkkelinformasjon .....    | 2  |
| Om eiendommen .....        | 4  |
| Plantegning .....          | 39 |
| Tilstandsrapport .....     | 41 |
| Egenerklæringsskjema ..... | 62 |
| Nabolagsprofil .....       | 67 |
| Budskjema .....            | 74 |

# Om eiendommen

## Beliggenhet

Velkommen til Renåfjellet hytteområde!

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

Hytta har en fin og solrik beliggenhet ca. 683 moh. Fra eiendommen er der umiddelbar nærhet til flotte langrennsløyper (kun ca. 28 meter).

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

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

## VINTERAKTIVITETER

### Alpinsenter

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

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

### Langrenn

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

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

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

## SOMMERAKTIVITETER

### Jakt og fiske

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

Rendalen og Renåfjellet er et populært jaktområde for både storvilt og småvilt - deriblant elg, rådyr, bever, hare, skogsfugl og rype. Det er med andre ord bare å gjøre seg klar for en fantastisk jaktsesong!

### Sykling og turmuligheter

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

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

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

### Bærplukking

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

### Liv i Åkrestønnen

Åkrestønnen er det tredje største tettstedet i Rendalen kommune. De siste årene har det vært stor vekst her, og det er mye liv og kulturelle innslag. Kjent for sine fantastiske fiskemuligheter, og blant annet tradisjonell håvfiske etter sik.

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

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

## Om fritidsboligen

### Arealer totalt

BRA - i: 89 m<sup>2</sup>

BRA - e: 25 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 114 m<sup>2</sup>

TBA: 66 m<sup>2</sup>

### Fritidsbolig

1. etasje

BRA-i: 89 m<sup>2</sup>

Beskrivelse: Entré, gang, stue, kjøkken, 4 soverom og badrom.

TBA: 11 m<sup>2</sup>

Beskrivelse: Terrasse ved inngang.

TBA: 46 m<sup>2</sup>

Beskrivelse: Terrasse ved mot vest, hvorav ca. 14m<sup>2</sup> er overbygget.

### Anneks

1. etasje

BRA-e: 12 m<sup>2</sup>

Beskrivelse: Rom innredet med 2 sengeplasser, sofaplass og kjøkkendel, samt separat bod.

TBA: 9 m<sup>2</sup>

Beskrivelse: Terrasse utenfor anneks.

### Uthus

1. etasje

BRA-e: 13 m<sup>2</sup>

Beskrivelse: Redskapsbod/ved og rom innredet som soverom (ikke godkjent).

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealmålingen er utført med laser.

Arealmåling er utført iht. NS 3940:2023.

Arealbegreper:

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

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

TBA (terrasse- og balkongareal/åpent areal) - Arealet av terrasser, åpne balkonger,

verandaer eller altaner tilknyttet boenheter(e).

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

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

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

#### Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 1 892,5m<sup>2</sup>. Naturtomt med lynn og trær hellende terreng. Opparbeidet med gruset oppstillingsplass for biler.

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

#### Bygningssakkyndig

Byggmester Sondre Lillebo AS

#### Type takst

Eierskifterapport

#### Byggemåte

Fritidsbolig:

Grunnmur av støpte vanger av betong. Punktfundamentering av terrasse. Bjelkelag med krypekjeller. Yttervegger av bindingsverk, utvendig kledd med liggende trekledning. Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takshingel.

Uthus:

Uthuset er oppført på punkter av lettklinkerblokker, med uisolert bjelkelag av tre. Yttervegger av bindingsverk. Hjemmelshaver opplyser at det ene rommet har isolerte yttervegger. Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takshingel. Vinduer med tre-lags glass. Ytterdører av tre i tett utførelse.

Merknader: Det er påvist sprekke i det ene glasset på vinduet mot øst. Uthuset har

vedlikeholdsbehov på fasade, dører og vinduer. Nedløpsrør mangler utkast. Vinduer og dører mangler beslag både over og under. Det er merkbare retningsavvik/ skjevheter i gulvet.

Anneks:

Annekset er oppført på punkter av lettklinkerblokker, med opplyst isolert bjelkelag av tre. Yttervegger oppført med lafteplank. Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takshingel.

Merknader: Annekset har vedlikeholdsbehov på tak, fasader, vinduer og dører. Fundamenter trenger justering, da det er merkbare retningsavvik/ skjevheter i gulvet. Terrenfall fører overflatevann inn mot konstruksjonen, og bør utbedres. Rekkverk på veranda er for lavt etter dagens krav. Målt høyde på befaringsdagen var 870mm. Ytterveggen er ført helt ned til terreng på nordøst siden av bygget. Dette kan over tid medføre fukt- og råteskader. Simtef byggforsk anbefales at avstand mellom terreng og ytterkledning er minst 300 mm. Nedløpsrør mangler utkast. Vinduer og dører har justeringsbehov, og mangler beslag både over og under vinduer og ytterdører.

Uthuset og annekset har innlagt strøm via skjoteledninger. Dette er ikke en godkjent løsning. El-anlegget anbefales kontrollert av fagkyndig installatør.

Byggene er ikke tilstandsvurdert iht. Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse. Det kan forekomme andre avvik utover hva som er beskrevet under.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 19.08.2025, utført av Sondre Lillebo.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandsvendringer (tilstandsgrader-TG)

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

\* Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet: Det ble påvist sprekker i grunnmuren, og skjevheter ved punktfundering av terrasser. Punktfundering av terrasse bør justeres/ rettes opp. Det ble påvist riss/ sprekker i ringmuren. Det anbefales at disse utbedres, og at tilstanden overvåkes. Riss/ og sprekker kan være indikasjon på bevegelser i grunnen, forårsaket av for eksempel sviktende fundamentering eller ikke tilfredsstillende isolering mot frost. Om sprekken blir større, må det vurderes om fundamentering må utbedres. Fritidsboligen er oppført på vanger av betong, og har ikke noe kjent dreneringssystem i grunn. Overflatevann skal håndteres av terrenfall rundt fritidsboligen. Det ble påvist sprekker i grunnmuren, og skjevheter ved punktfundering av terrasser. Punktfundering av terrasse bør justeres/ rettes opp, og sprekker utbedres.

\* Kryp kjeller: Det ble på befaringsdagen ikke påvist noe råteskader eller muggvekst

på overflater. Krypkeljeren opplevdes som tørr, og ventilering er vurdert som tilfredsstillende. Det er ikke påvist fuktsperre mot grunnen. Sintef byggforsk anbefales fuktsperre mot grunn for å begrense avdamping fra grunnen. Avdamping fra grunnen kan forårsake skader på bjelkelaget. På befaringsdagen var det lagret organisk materiale som treverk under fritidsboligen. Organisk materiale kan gi grobunn for sopp og råte, som kan spre seg til fritidsboligens konstruksjon, og forårsake skader. Det anbefales at alt organisk materiale under fritidsboligen fjernes. På befaringsdagen ble det påvist utettheter rundt rørgjennomføringer gjennom stubbloftsplater under badet. Utettheter i stubbloftsplater svekker isolasjonseffekten og kan gi tilgang for skadedyr, som kan skade konstruksjonen. Det anbefales at dette utbedres. På befaringsdagen var det lagret organisk materiale som treverk under fritidsboligen. Organisk materiale kan gi grobunn for sopp og råte som kan spre seg til fritidsboligens konstruksjon, og forårsake skader. Det anbefales at alt organisk materiale under fritidsboligen fjernes. På befaringsdagen ble det påvist utettheter rundt rørgjennomføringer gjennom stubbloftsplater under badet. Utettheter i stubbloftsplater svekker isolasjonseffekten og kan gi tilgang for skadedyr, som kan skade konstruksjonen. Det anbefales at dette utbedres.

\* Terrenghorizont: Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på konstruksjonen. Det anbefales at terrenghorizont økes/ utbedres langs østfasaden. Sintef byggforsk anbefaler minimum fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen (ca. 2 cm fall per meter). Ikke tilfredsstillende Terrenghorizont langs østfasaden er ikke tilfredsstillende.

\* Yttervegger: Ytterveggene fremstår som stabile på befaringstidspunktet. Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da dette er en lukket konstruksjon. For inspeksjon av veggkonstruksjonen kreves det destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen. Ytterkledningen har vedlikeholdsbehov, spesielt på fasade mot sør. Det ble ikke påvist luftespalte i nedkant av utvendig kledning. Manglende lufting av ytterkledningen kan skade ytterkledningen og konstruksjonen over tid, i form av sopp- og råteskader, og gi forkortet levetid på ytterkledningen. Det ble ikke påvist luftespalte i nedkant av utvendig kledning. Manglende lufting av ytterkledningen kan skade ytterkledningen og konstruksjonen over tid, i form av sopp- og råteskader, og gi forkortet levetid på ytterkledningen. Overflater har vedlikeholdsbehov, spesielt fasade mot sør.

\* Vinduer og ytterdører: Vinduer: Vinduer med vedlikeholdsbehov. Det ble påvist en del sprekker i treverket utvendig, samt slitasje på overflatebehandling. Enkelte vinduer har justeringsbehov. Innvendig har flere av vinduene misfarging i treverket. Ytterdører: Ytterdører med vedlikeholdsbehov. Overflate har bruksslitasje. Dørhåndtak til ytterdør er festet med ståltråd, og er ikke en god/ varig løsning. Dørhåndtak må festes bedre. Annet: Alle vinduer mangler beslag over og under vinduene. Manglende beslag kan resultere i at vann lettere kan trenge inn i konstruksjonen, og forårsake skader. Det kunne ikke påvises råteskader på vinduene på befaringsdagen. Over halvparten av forventet levetid er utløp, og vinduer og ytterdører må forventes å bli skiftet ut i nær

fremtid. Vinduer og ytterdører har vedlikeholdsbehov. Dørhåndtak til ytterdør er festet med ståltråd. Over halvparten av forventet levetid er utløpt. Alle vinduer mangler beslag over og under vinduene. Manglende beslag kan resultere i at vann lettere kan trenge inn i konstruksjonen, og forårsake skader.

\* Undertak, lekter og yttertekkning (taktekkingen): Taktekking og skorstein over tak: Hjemmelshaver opplyser at det ble i 1996 lagt en underlagspapp som lå som taktekkning frem til 1998, da takshingelen ble montert. På befaringsdagen ble det påvist mose og generelt vedlikeholdsbehov på taktekkningen. Mose på taktekkning vil over tid skade taktekkningen, og redusere forventet levetid. På befaringsdagen ble det påvist påbegynnende oppsprekking av takshingelen, og tegn på elde. Forventet levetid på taktekkning av takshingel er utgått, og det må påregnes at yttertaket skiftes ut i nær fremtid. Takrenner og beslag på tak: Det ble påvist frostsprengte nedløpsrør. Frostsprengte nedløpsrør bør skiftes ut, da frostsprengte nedløpsrør kan føre takvann inn mot konstruksjonen, og forårsake skader. Takrenne mot nord har deformasjoner, og må skiftes ut for å kunne ivareta sin funksjon. Det er ikke takstige eller feieplattform til pipe. Takstige til skorstein er et krav for å sikre trygg adkomst for feier ved feiing og tilsyn av skorstein. På befaringsdagen ble det påvist mose og generelt vedlikeholdsbehov på taktekkningen. Mose på taktekkning vil over tid skade taktekkningen, og redusere forventet levetid. På befaringsdagen ble det påvist påbegynnende oppsprekking av takshingelen, og tegn på elde. Forventet levetid på taktekkning av takshingel er utgått, og det må påregnes at yttertaket skiftes ut i nær fremtid. Påviste frostsprengte nedløpsrør og skader på takrenne mot nord.

\* Balkonger, verandaer og lignende: Enkelte fundamenter trenger justering/ oppretting, da disse har skjevheter og ser ut til å ha sunket. Rekkverk er for lavt etter dagens krav. Rekkverk ble målt til 830mm på befaringsdagen. Dagens krav til rekkverkshøyde er minst 1000 mm. Rekkverkshøyde skal ivareta sikkerheten ved bruk av terrassen. På befaringsdagen ble det påvist deformasjoner og skjevheter på rekkverk på terrasse mot vest. Terrassegulvet har bruksslitasje i form av riper og hakk, og slitasje på overflatebehandling. Enkelte fundamenter trenger justering/ oppretting, da disse har skjevheter og ser ut til å ha sunket. Rekkverk er for lavt etter dagens krav. Rekkverkshøyde skal ivareta sikkerheten ved bruk av terrassen. Terrassegulvet har bruksslitasje i form av riper og hakk, og slitasje på overflatebehandling.

\* Bad Overflate vegger og himling: Overflater med normal bruksslitasje. Enkelte panelbord har en del tørkesprekker. Det er uegnet materiale i våtsonen til dusjen, siden det er benyttet trepanel, og det er montert et vindu der. Veggene og vinduet er skjermet mot direkte vannpåkjenning ved dusjing i tett dusjkabinett. Våtrommet vil ikke kunne fungere om dusjkabinett erstattes med annen åpen dusjløsning, da vegoverflaten ikke er egnet for direkte vannpåkjenning, og vil få fuktskader ved eventuell fuktpåkjenning. Det er uegnet materiale i våtsonen til dusjen, siden det er benyttet trepanel, og montert vindu der. Våtrommet vil ikke kunne fungere om dusjkabinett erstattes med annen åpen dusjløsning.

\* Bad Overflate gulv: Det ble på befaringsdagen påvist flekker og merker i belegget, spesielt ved baderomsinnredningen. Hjemmelshaver opplyser at flekkene kommer fra et teppe med gummiert underside. Det ble påvist limslipp i belegget mellom gulvbelegg,

og underliggende konstruksjon, ved dør og langs yttervegg. Limslipp i belegg kan være indikasjon på fuktproblematikk i gulvet. Ved fuktsøker på overflater, kunne det ikke påvises indikasjon på fukt under gulvbelegget. Fallforhold på tilgjengelig gulv tilfredsstiller kravene på oppføringsstidspunktet. Målt høydeforskjell på ca. 85mm fra sluk, til topp belegget ved dør. Fallforhold under dusjkabinett er ikke kontrollert, grunnet manglende tilkomst. Flekker og misfarging av gulvbelegg. Limslipp mellom gulvbelegg, og underliggende konstruksjon.

\* Kjøkken: Kjøkkeninnredning med slitasje på overflater. Benkeplaten har noe misfarging/ slitasje ved oppvaskkum. Enkelte skapdører har justeringsbehov. Ventilator fører avtrekksluften ut av bygget. På befaringsdagen ble det påvist misfarging/ fuktskjolder på gulv ved komfyr. Ved fuktmåling kunne det ikke påvises skadelige fuktverdier. Ukjent årsak. Det ble ikke påvist komfyrvakt over komfyr, eller lekkasjefølger under oppvaskmaskin, dette anbefales montert. Tilstandsgraden er satt på grunn av alder og slitasje på innredningen, samt noe justeringsbehov på skapdører. Tilstandsgraden er satt på grunn av alder og slitasje på innredningen, samt noe justeringsbehov på skapdører.

\* Varmtvannsbereider: Varmtvannsbereideren er plassert i rom med sluk. Det er ikke opplyst om at varmtvannsbereideren ikke fungerer som den skal. Varmtvannsbereider er tilkoblet med tradisjonell stikkontakt. Alle varmtvannsbereidere som har en effekt på over 1500 W, må være direkte tilkoblet uten bruk av tradisjonell stikkontakt. Kravet ble innført i 2014, og bakgrunnen er først og fremst brannsikkerhet. Kravet har ikke tilbakenvirkende kraft. Forventet levetid på varmtvannsbereideren er utløpt. Det er ikke behov for utbedrings tiltak ut i fra at varmtvannsbereideren fungerer i dag, men ut i fra alder kan skader plutselig oppstå på eldre varmtvannsbereidere. Forventet levetid på varmtvannsbereideren er utløpt. Det er ikke behov for utbedrings tiltak ut i fra at varmtvannsbereideren fungerer i dag, men ut i fra alder kan skader plutselig oppstå på eldre varmtvannsbereidere.

\* Ventilasjon: Fritidsboligen har ikke mekanisk avtrekk fra bad. Manglende mekanisk avtrekk fra bad er vurdert som en ikke tilfredsstillende løsning, og det anbefales at det etableres en avtrekksvifte på badet. Luftespalte under innerdør til badet, er mindre en anbefalt i henhold til Sintef Byggeforsk sine anbefalinger. Sintef byggeforsk anbefaler at luftespalte under eller over innerdør til bad bør være minst 15 mm. På befaringsdagen ble spaltene under innerdør til bad og vaskerom målt til ca. 6 mm. Ikke tilfredsstillende ventilasjon bidrar til dårlig inneløst, og kan være medvirkende til fuktskader. Ventilasjonsmuligheten vurderes som mangelfull, da det ikke er noe mekanisk avtrekk fra badet. Ikke tilfredsstillende ventilasjon bidrar til dårlig inneløst, og kan være medvirkende til fuktskader.

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

\* Bad Membran, tettesjikt og sluk: På grunn av at det ikke er etablert noe membran/ tettesjikt på vegger i våtsonen, vurderes tettesjiktet som mangelfullt. Veggoverflater vil få fuktskader ved fuktbelastning. Veggoverflater er skjermet ved dusjing i tett dusjkabinett. Gulvbelegget har kort gjenværende forventet levetid, og må påregnes å

bli skiftet ut i nær fremtid. Det ble ikke boret hull fra tilstøtende rom, da det allerede fantes et hull fra inne i kjøkkenbenken. Det ble målt etter fukt inne i veggkonstruksjonen, uten påviste forhøyede verdier. Det gjøres oppmerksom på at fuktkontroll inne i delevegg mot våtsone kun gjelder akkurat der hullet er plassert. Det utelater ikke muligheten for fuktskader andre steder i konstruksjonen. TG3 settes på grunn av at det ikke er etablert noe membran/ tettesjikt på vegger i våtsonen. Veggoverflater vil få fuktskader ved direkte fuktbelastning. Veggoverflater er skjermet mot direkte vannpåkjønning, ved dusjing i tett dusjkabinett.

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

### **Sammen drag selgers egen erklæring**

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

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Har vært en lekkasje på kjøkkenet, men det er ikke målt noe fukt i etterkant av dette.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Når hytta ble bygd.

Arbeid utført av: Rør/Mester Svein O., Oven.

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Når hytta ble bygd.

2.2. Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Når hytta ble bygd.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Byttet rør, kran, toalett og vaskemaskin ifm. at vannet frøs.

Arbeid utført av: HENDRIKS AS.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Ja, det er en sprekk i mur som også har blitt påpekt i tilstandsrapport.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Har sett noen få maur.

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

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

Beskrivelse: Utført av elektriskere på dugnad.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Snekkerarbeid utført på dugnad.

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

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

Beskrivelse: Når hytta ble bygd.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Det er utarbeidet en tilstandsrapport ifm salget.

### Innhold

Fritidseiendommen er bebygd med en hytte fra 1992-2005, et anneks og et uthus.

Hytta inneholder:

1. etasje: Entré/gang, stue med utgang til terrasse, kjøkken, 4 soverom og badrom.

Annekset har et bruksareal på 12m<sup>2</sup> og inneholder:

1. etasje: Rom innredet med 2 sengeplasser, sofaplass og kjøkkendel, samt separat bod.

Eiendommen er også bebygd med et uthus på 13m<sup>2</sup> som inneholder:

1. etasje: Redskapsbod/ved og rom innredet som soverom (ikke godkjent).

### Standard

Takstmann sin overordnet faglig vurdering av eiendommen:

Fritidsbolig med noe vedlikeholdsbehov. Innvendige overflater med normal bruksslitasje, alder tatt i betraktning. Enkelte bygningsdeler har kort- eller utgått forventet levetid. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for store bygningsmessige straksiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser

og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

### **Innbo og løsøre**

Hytta selges møblert.

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

### **Hvitevarer**

Frittstående hvitevarer på kjøkkenet medfølger i handelen. Det gis ingen garanti i forhold til tilstand, levetid og/eller funksjon på hvitevarene.

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

### **Parkering**

Biloppstillingsplasser på gårdsplass.

### **Radonmåling**

Ifølge det nasjonale aktsomhetskartet for radonstråling, ligger fritidsboligen i et område med moderat radonstråling. Det anbefales at fritidsboligen måles for radonstråling, for å kontrollere at det ikke forekommer radonkonsentrasjoner over øvre grenseverdi på 200 Bq/m<sup>3</sup>. Eksponering av radonkonsentrasjoner over øvre grenseverdi over tid, kan forårsake helseskader.

### **Diverse**

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert den 02.07.1998, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. Historisk sett har boliger/fritidsboliger blitt kontrollert omtrent hvert 20. år, og kontroll kunne ha vært forventet i 2019.

Feiing ble utført siste gang den 03.10.2018. Tilsyn ble sist gang utført den 03.10.2018, uten pålegg om utbedringer. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners

- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

## Energi

### Oppvarming

Oppvarming med ved og elektrisitet. Vedfyring med vedovn i stue. Elektrisk oppvarming med panelovner på 2 soverom, samt gulvvarme på badetrom.

Det er ikke opplyst om at varmekildene ikke fungerer som de skal. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

### Energikarakter

F

### Energifarge

Oransje

### Info energiklasse

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

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 800 000

### Kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr. 9 307,- for 2025.

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

\* Avløp: Kr. 7 556,-

\* Renovasjon: Kr. 1 751,-

Feie- og tilsynsgebyr faktureres av Midt-Hedmark Brann- og redningsvesen. Vann faktureres gjennom Renåfjellet AS. Rendalen kommune krever i 2025 ikke eiendomsskatt. Størrelse på renovasjonsavgift avhenger av størrelse på dunke(er). Det gjøres oppmerksom på at avgiftene normalt justeres/reguleres årlig.



#### Formuesverdi sekundær

Kr 698 564,- per 31.12.2023.

#### Andre utgifter

Årsavgift til Renåfjellet AS er kr. 4 413,- inkl. mva for 2025. Årsavgiften dekker bla. vann fra privat vannverk og drift/brøyting av veier.

#### Tilbud lånefinansiering

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

## Offentlige forhold

#### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 12, bruksnummer 299 i Rendalen kommune.

#### Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende tinglyste heftelser (dokument) vil følge med eiendommen:

\* Erklæring/avtale, tinglyst den 28.01.1985, dagboknummer 392. Avtale mellom Rendalen Fritid AS og div. grunneiere i Rendalen hvoretter D.E.M.F.L. avstår ca 7500 da til utbygging av alpinanlegg med tilhørende nødvendig hyttefelt på div. betingelser.

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

Dokumentet kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

#### Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for noe av bygningsmassen. Det kreves ikke ferdigattest for tiltak før 1998.

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.

Fritidsboligen står i matrikkelen registrert som tatt i bruk i 1991.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. I byggetegninger er deler an gangen definert som tørkerom (boligens tilleggsdel). Det er ikke kjent med at det er søkt om bruksendring for nevnte areal/rom. Deler av gangen er derfor ikke godkjent for varig opphold (boligens hoveddel), men er likevel inntatt som primærrom/-areal i tilstandsrapport. Det er også avvik på inngangen som er flyttet, samt avvik på terrassen utenfor stuen som i dag er større enn hva den er på tegningene.

Det er også mottatt byggetegning av en campinghytte som består av to rom. Rommene er ikke definert i tegningen. Det er ikke mottatt tegninger av uthuset. 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.

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

#### **Vei, vann og avløp**

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

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

Det vil på generelt grunnlag kunne hefte usikkerhet ved private vann- og avløpsanlegg over tid. For eksempel kan spredegrøfter tettes, nye offentlige krav kan gjøre eksisterende avløpsanlegg utilfredsstillende og grunnvannstand og øvrige forhold medføre endring i kvalitet og mengde på vann fra borehull og brønner. Det er ikke kjent med at det har blitt tatt vannprøver de senere årene. Det gjøres oppmerksom på at kommunene driver fortløpende kartleggingsarbeid av private anlegg. Dette kan innebære framtidige krav om utbedring av eiendommens avløpsanlegg.

#### **Regulerings- og arealplaner**

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

#### **Adgang til utleie**

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

Eiendommen står i matrikkelen registrert med én bruksenhet

### Legalpant

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

### Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

### Kommentar odelsrett

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

## Kontraktsgrunnlag

### Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenertklæring. 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](http://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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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](http://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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

bud inngis.

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

1 800 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

45 000 (Dokumentavgift)

260 (Pantebest.kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Bolkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

---

46 350 (Omkostninger totalt)

62 250 (med Bolkjøperforsikring - fem års varighet)

65 050 (med Bolkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

1 846 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 862 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Bolkjøperforsikring - fem års varighet))

1 865 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Bolkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

#### **Betalingsbetingelser**

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

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

#### **Hvitvaskingsreglene**

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

### Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### Boligselgerforsikring

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

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

### Boligkjøperforsikring

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

### Meglers vederlag

Det er avtalt en provisjon 3% av salgssum, minimum kr 49.000,- ved gjennomføring av salgsoppgøret. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), oppgjørsvederlag (kr 6.250,-), visninger/overtagelse etter avtale (kr 6.000,- per stykk), markeds pakke (kr 16.500,-), søk eiendomsregister og elektronisk signering (kr 2.190,-), samt innhenting av opplysninger (kr 10.500,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

### Ansvarlig megler

Line M Strøm

Eiendomsmegler

[line.strom@aktiv.no](mailto:line.strom@aktiv.no)

Tlf: 970 94 147



En stor og pen fritidseiendom på ca. 1892,5m<sup>2</sup> med gode solforhold.



Eiendommen er bebygd med en hytta fra 1992-2005, et anneks på 12m<sup>2</sup> og et uthus på 13m<sup>2</sup>.



Ditt nye fristed?



Du ønskes velkommen inn via en koselig terrasse på ca. 11m<sup>2</sup>. Her har du plass til sittegruppe hvor du kan nyte gode solforhold på morgen og formiddag.



Når du entrer hytta, kommer du inn i en romslig og praktisk entré. Her har du en praktisk nisje med plass til sko og oppheng av yttertøy.



Hytta har en praktisk planløsning på én flate med romslig stue, separat kjøkken, 4 soverom og badrom.



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



Hytta har en fin og solrik beliggenhet ca. 683 moh. Fra eiendommen er der umiddelbar nærhet til flotte langrennsløyper (kun ca. 28 meter).



Fra stuen har du utgang til en stor og solrik terrasse på ca. 46m<sup>2</sup>. Beliggenheten i høyden og mot vest sørger for gode solforhold på ettermiddag og kveld.



Terrassen har terrassebord på gulv og en overbygget del på ca. 14m<sup>2</sup>. Her kan du enkelt innrede med flere ulike soner og sittegrupper.



Som et fint midtpunkt i stuen har du en koselig peisovn som både gir god varme og bidrar til ekstra hygge.



Spesialbygget kjøkkeninnredning i massiv furu, laminat benkeplate med nedfelt oppvakkum og fliser i benkeryggen på den ene siden.



Kjøkkenet er utstyrt med medfølgende hvitevarer som frittstående komfy, oppvaskmaskin og kjøleskap med fysedel.



Hytta holder en velholdt normal hyttestandard med heltre furugulv og panel på veggene.



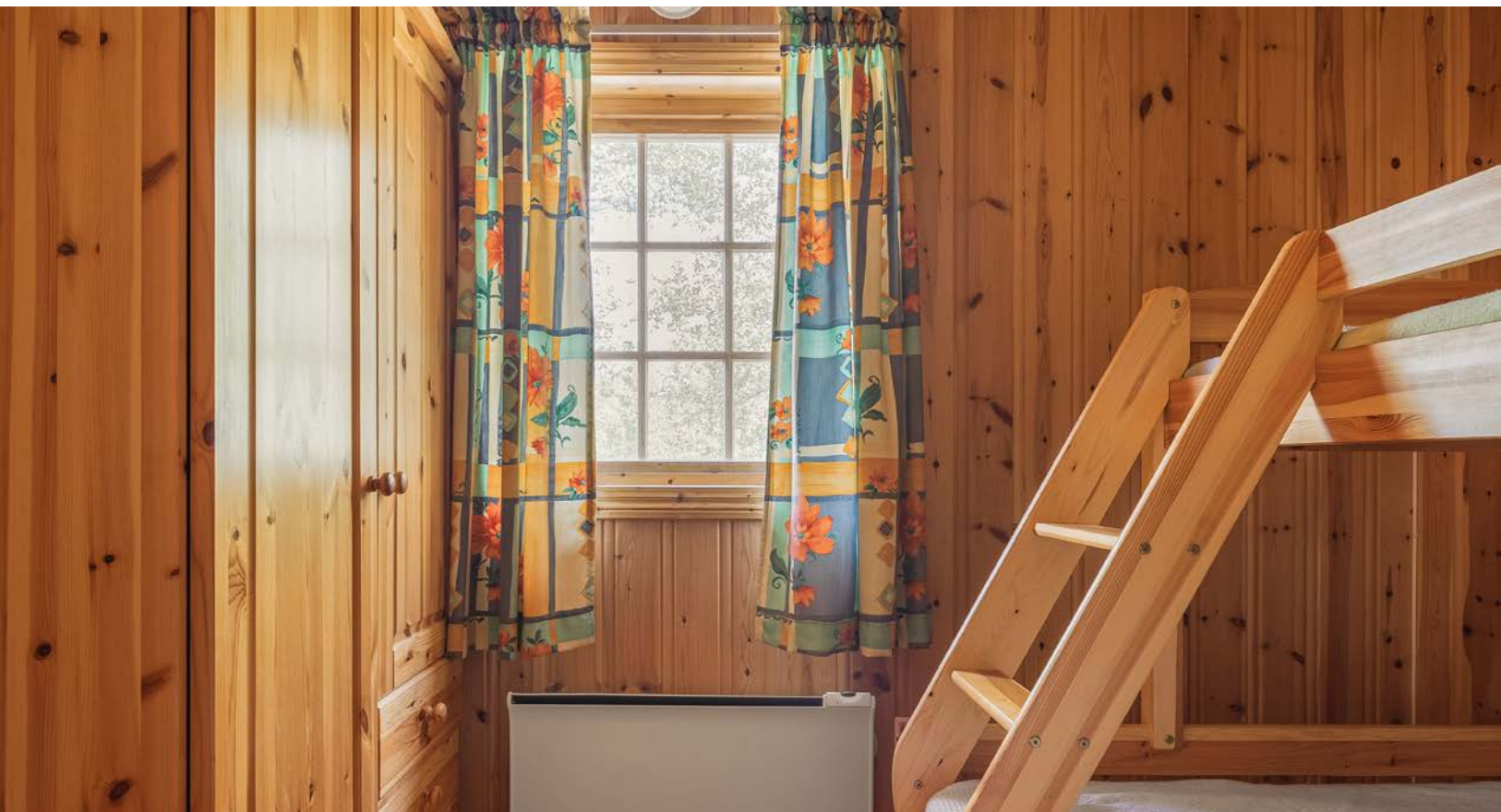
Hytta inneholder totalt 4 soverom. I tillegg er det innredet med sengeplasser i både annekset og uthuset.



Soverom 1 er i dag innredet med en dobbeltseng med tilhørende nattbord. Det er oppbevaringsplass i medfølgende garderobe.



Soverom 2 er i dag innredet med en familiekøye med 3 sengeplasser.



Også på dette soverommet er det oppbevaringsplass i medfølgende garderobe.



Soverom 4 er et noe mindre rom som i dag er innredet med en køyeseng.



Soverom 3 er også innredet med en familiekøye med 3 sengeplasser.



Baderommet har belegg fra 2003 på gulv, elektrisk gulvvarme (nytt termostat til gulvvarme i 2023) og malt panel på veggene.



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



Annekset har et bruksareal på 12m<sup>2</sup> og inneholder: Rom innredet med 2 sengeplasser, sofaplass og kjøkkendel, samt separat bod.



Utenfor annekset er det en koselig terrasse på ca. 9m<sup>2</sup>.



Det ene rommet i annekset er i dag innredet med 2 sengeplasser, sofaplass og kjøkkendel.



Det er lune heltre furugulv, liggende panel på veggene og en sjarmerende eldre vedovn.



Eiendommen er også bebygd med et uthus på 13m<sup>2</sup>. Det ene rommet i uthuset er i dag innredet som et soverom (ikke godkjent).



Praktisk redskapsbod med gode lagringsmuligheter.



Eiertomt på ca. 1 892,5m<sup>2</sup>. Naturtomt med lyng og trær hellende terreng. Opparbeidet med gruset oppstillingsplass for biler.



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

# Plantegning

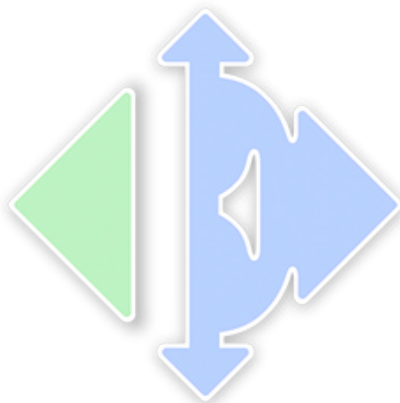


Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

# Vedlegg

**Tilstandsrapport for fritidsbolig**  
**Ulvelavet 1**  
**2485 Rendalen**



www.e3.no

**Boligens tekniske tilstand:**

Antall TG

|    |       |                             |
|----|-------|-----------------------------|
| 0  | TG 0  | Ingen avvik                 |
| 2  | TG 1  | Ingen vesentlige avvik      |
| 12 | TG 2  | Vesentlige avvik            |
| 1  | TG 3  | Store eller alvorlige avvik |
| 1  | TG iu | Ikke undersøkt              |

**Utført av:**

Takstmann

**Sondre Lillebo**

Dato: 19/08/2025

Knettmovegen 8  
 Nybergsund 2422  
 92826392  
 sondre@bmsl.no



Byggmester  
 Sondre Lillebo AS



*Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.*

*Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.*

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

## OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

**AVGRENSNING:**

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte taksmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

**NIVÅ AV ANALYSEN:**

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som taksmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om taksmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

**LEVETIDSBETRAKTNINGER:**

Når det refereres til levetid er dette basert på taksmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på taksmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

**VÆR OPPMERKSOM PÅ**

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

**KOSTNADSVURDERING VED TG3**

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

**PIPER OG ILDSTEDER:**

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

**ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:**

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

## MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

|              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>TG 0</b>  | TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.<br>* Det er ingen tegn til slitasje.<br>* Dokumentert fagmessig godt utført.<br>* Det er ingen merknader.                                                                                                                                                                                                         |
| <b>TG 1</b>  | TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.<br>* Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje.<br>* Strakstiltak anses ikke som nødvendig.                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>TG 2</b>  | TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:<br>* Feil utført.<br>* Skadet, eller symptomer på skade.<br>* Svært slitt.<br>* Nedsatt funksjon.<br>* Utgått på dato.<br>* Kort gjenværende brukstid.<br>* Det er behov for tiltak i nær fremtid.<br>* Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.   |
| <b>TG 3</b>  | TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:<br>* Har total funksjonssvikt<br>* Fyller ikke lenger formålet<br>* Er en fare for liv og helse<br>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket. |
| <b>TG iu</b> | TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:<br>* Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen<br>* Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen                                           |

## EIENDOMSDATA:

|                              |                                            |
|------------------------------|--------------------------------------------|
| <b>Matrikkeldata:</b>        | Gnr:12, Bnr: 299                           |
| <b>Hjemmelshaver:</b>        | Anders Martin Solberg                      |
| <b>Seksjonsnr:</b>           | -                                          |
| <b>Festenr:</b>              | -                                          |
| <b>Andelsnr:</b>             | -                                          |
| <b>Tomt:</b>                 | 1892 m <sup>2</sup>                        |
| <b>Konsesjonsplikt:</b>      | Nei                                        |
| <b>Adkomst:</b>              | Adkomst via felles privat veg.             |
| <b>Vann:</b>                 | Privat vann via Renåfjellet AS             |
| <b>Avløp:</b>                | Tilkoblet kommunalt avløpssystem.          |
| <b>Regulering:</b>           | Området er regulert for fritidsbebyggelse. |
| <b>Offentl. avg. pr. år:</b> | Ikke opplyst om.                           |
| <b>Forsikringsforhold:</b>   | Fullverdiforsikret.                        |
| <b>Ligningsverdi:</b>        | 975 100,- (2021)                           |
| <b>Byggeår:</b>              | 1992-2005                                  |

## BEFARINGEN:

|                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Befaringsdato:</b>             | 19.06.2023/ 17.08.2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Forutsetninger:</b>            | Boligen ble kontrollert i dagslys. Møbler og inventar ble ikke flyttet på under befaringen.<br>Rapporten er en oppdatert versjon av en tidligere rapport, datert den 27.06.2023. Rekvirent opplyser at det ikke er utført endringer, og at fritidsboligen er benyttet lite etter sist befaring. Opplysninger ved sist befaring, blir også benyttet i denne rapporten. |
| <b>Oppdragsgiver:</b>             | Dag Håkon Solberg                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Tilstede under befaringen:</b> | Hilde Sandaker og Per Torper                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Fuktmåler benyttet:</b>        | Protimeter SurveyMaster og Protimeter MMS3.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

**OM TOMTEN:**

Naturtomt i hellende terreng, opparbeidet med gruset oppstillingsplass for biler.

**Radon:**

Ifølge det nasjonale aktsomhetskartet for radonstråling, ligger fritidsboligen i et område med moderat radonstråling. Det anbefales at fritidsboligen måles for radonstråling, for å kontrollere at det ikke forekommer radonkonsentrasjoner over øvre grenseverdi på 200 Bq/m³. Eksponering av radonkonsentrasjoner over øvre grenseverdi over tid, kan forårsake helseskader.

**OM BYGGEMETODEN:**

Grunnmur av støpte vanger av betong. Punktfundamentering av terrasse.

Bjelkelag med krypekjeller.

Yttervegger av bindingsverk, utvendig kledd med liggende trekledning.

Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takshingel.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Fritidsbolig med noe vedlikeholdsbehov. Innvendige overflater med normal bruksslitasje, alder tatt i betraktning. Enkelte bygningsdeler har kort- eller utgått forventet levetid.

Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for store bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

**ANNET:**

Oppvarming:

Lukket vedovn i stue.

Elektriske varmekabler på bad.

Elektriske panelovner på soverom mot sørvest og i soverom mot nordøst.

Det er ikke opplyst om at varmekildene ikke fungerer som de skal. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

**Romhøyde:**

Romhøyde er målt på tilfeldige tilgjengelige steder i rommene, om annet ikke er beskrevet.

Ca. 2350mm i entré, gang, bad, kjøkken og på alle soverom.

Ca. 2600mm i stue (målt på det høyeste). Varierende romhøyde i stue, på grunn av takkonstruksjonens oppbygging.

**Sintef byggforsk:**

I rapporten blir det henvisning til Sintef byggforsk sine anbefalinger. Sintef byggforsk er et internasjonalt ledende forskningsinstitutt for bærekraftig utvikling av bygg og infrastruktur, og gir dokumenterte løsninger og anbefalinger for prosjektering, utførelse og forvaltning av bygninger.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen.

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ:**

• vanlig slitasje og normal vedlikeholds tilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • piper og ildsteder • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovliggheit (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).

Det er kjøpers ansvar og vurdere, og eventuelt innhente opplysninger/ tilstandsvurdering for disse bygningsdelene/ forholdene.

**DOKUMENTKONTROLL:**

Det er fremlagt fra hjemmelshaver før befaringen den 19.06.2023:

- Tegninger av fritidsboligen.

- Rapport fra brannforebygger, datert 03.10.2018.

**BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):****Gulv:**

Belegg på bad. Heltregulv på øvrige gulvoverflater.

**- Merknader:**

Det ble påvist bruksslitasje i form av riper og hakk.

Heltregulvet har enkelte større tørkesprekker i mellom gulvbordene.

**Vegger:**

Trepanel på alle vegger.

**- Merknader:**

Enkelte hakk og riper forekommer, men ikke mer enn hva man må forvente, alder tatt i betraktning.

**Himling:**

Trepanel i alle himlinger.

**- Merknader:**

Normal bruksslitasje. Riper og hakk forekommer.

**Innerdører:**

Innerdører med trefyllingsdører.

**- Merknader:**

Innerdører med normal bruksslitasje. Enkelte innerdører har justeringsbehov.

**MERKNADER OM ANDRE ROM:****Bad:**

Gulvmontert innredning med skapdører, heldekkende servant med ett-greps blandebatteri. Overskap med speil og skapdører.

**- Dusjkabinett.****- Gulvmontert toalett.****- Varmtvannsbereder.****- Stoppekran for forbruksvann****- Lufteventil i yttervegg.****Merknader:**

Bruksslitasje på innredning.

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å avdekke eventuelle avvik og mangler ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle eiendommen.

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

I forbindelse med en vannlekkasje forårsaket av frost i 2023, ble det byttet:

**- Termostat til gulvvarme på bad.****- Byttet oppvaskmaskin på kjøkken.**

**AREALER OG ANVENDELSE:**

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

**MÅLEVERDIGE AREALER:**

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

**AREALBEGREPER:**

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

**ENDRINGER:**

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

**NB:**

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

**AREAL BOLIG:**

| Etasje:     | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA   | P-Rom m² | S-Rom m² |
|-------------|-------|-------|-------|-------|----------|----------|
| 1. etasje   | 89 m² |       |       | 57 m² | 89 m²    |          |
|             |       |       |       |       |          |          |
| SUM BYGNING |       |       |       | 57 m² | 89 m²    |          |
| SUM BRA     | 89 m² |       |       |       |          |          |

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

| Etasje:     | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA  | P-Rom m² | S-Rom m² |
|-------------|-------|-------|-------|------|----------|----------|
| Anneks      |       | 12 m² |       | 9 m² |          | 12 m²    |
| Uthus       |       | 13 m² |       |      |          | 13 m²    |
| SUM BYGNING |       | 25 m² |       | 9 m² |          | 25 m²    |
| SUM BRA     | 25 m² |       |       |      |          |          |

**BRA-i:**

Entré, fire soverom, bad, kjøkken, gang og stue.

**BRA-e:****MERKNADER OM AREAL:**

Arealmålingen er utført med laser.

Arealmåling er utført iht. NS 3940:2023.

Tomteareal er hentet fra kartverket.

**GARASJE / UTHUS:**

Byggene er ikke tilstandsvurdert iht. Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse. Det kan forekomme andre avvik utover hva som er beskrevet under.

**Uthus:**

Uthuset er oppført på punkter av lettklinkerblokker, med uisolert bjelkelag av tre.

Yttervegger av bindingsverk. Hjemmelshaver opplyser at det ene rommet har isolerte yttervegger.

Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takshingel.

Vinduer med tre-lags glass. Ytterdører av tre i tett utførelse.

**- Merknader:**

Det er påvist sprekk i det ene glasset på vinduet mot øst.

Uthuset har vedlikeholdsbehov på fasade, dører og vinduer.

Nedløpsrør mangler utkast.

Vinduer og dører mangler beslag både over og under.

Det er merkbare retningsavvik/ skjevheter i gulvet.

**Anneks:**

Annekset er oppført på punkter av lettklinkerblokker, med opplyst isolert bjelkelag av tre.

Yttervegger oppført med lafteplank.

Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takshingel.

**- Merknader:**

Annekset har vedlikeholdsbehov på tak, fasader, vinduer og dører.

Fundamenter trenger justering, da det er merkbare retningsavvik/ skjevheter i gulvet.

Terrengfall fører overflatevann inn mot konstruksjonen, og bør utbedres.

Rekkverk på veranda er for lavt etter dagens krav. Målt høyde på befaringsdagen var 870mm.

Ytterveggen er ført helt ned til terreng på nordøst siden av bygget. Dette kan over tid medføre fukt- og råteskader. Sintef byggforsk anbefales at avstand mellom terreng og ytterkledning er minst 300 mm.

Nedløpsrør mangler utkast.

Vinduer og dører har justeringsbehov, og mangler beslag både over og under vinduer og ytterdører.

Uthuset og annekset har innlagt strøm via skjøteledninger. Dette er ikke en godkjent løsning. El-anlegget anbefales kontrollert av fagkyndig installatør.

**BYGGMESTER:**

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

**INTEGRITET:****UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på [www.BMTF.no](http://www.BMTF.no)

*Ansvarlig for rapporten:*

**Sondre Lillebo**

Bygg-/ tømrmester og takstmann

19/08/2025



Sondre Lillebo

**1. Grunn og fundamenter****TG 2** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er påvist synlige skader og/eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Fritidsboligen har grunnmur av støpte vanger av betong.

Terrasse og søyler er punktfundamentert på lettklinkerblokker.

Hjemmelshaver opplyser at byggegrunn består av fylling av stein og sand.

**Merknader:** Det ble påvist sprekker i grunnmuren, og skjevheter ved punktfundamentering av terrasser.

Punktfundamentering av terrasse bør justeres/ rettes opp.

Det ble påvist riss/ sprekker i ringmuren. Det anbefales at disse utbedres, og at tilstanden overvåkes. Riss/ og sprekker kan være indikasjon på bevegelser i grunnen, forårsaket av for eksempel sviktende fundamentering eller ikke tilfredsstillende isolering mot frost. Om sprekkenes blir større, må det vurderes om fundamentering må utbedres.

Fritidsboligen er oppført på vanger av betong, og har ikke noe kjent dreneringssystem i grunn.

Overflatevann skal håndteres av terrengfall rundt fritidsboligen.

Bilde viser eksempel på sprekk i grunnmur.

**TG 2** 1.2 Krypekjeller

Det er ikke påvist sopp, råteskader og/eller muggvekst på overflater.

Det er utført stikktaking i treverket.

Det er ikke påvist råteskader på undersiden av bjelkelaget, bunnsvillen og/eller andre skadeutsatte steder.

Luftgjennomstrømming og luftfuktighet, herunder fuktsperre mot grunn, høyde i rommet og ventiler mot yttervegg er vurdert som tilfredsstillende.

Hele fritidsboligen har krypekjeller med ca. 300-500 mm høyde mellom bakken og bjelkelaget.

Krypekjelleren er kontrollert fra innsiden.

**Merknader:** Det ble på befaringsdagen ikke påvist noe råteskader eller muggvekst på overflater. Krypekjelleren opplevdes som tørr, og ventiler er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist fuktsperre mot grunnen, Sintef byggforsk anbefales fuktsperre mot grunn for å begrense avdamping fra grunnen. Avdamping fra grunnen kan forårsake skader på bjelkelaget.

På befaringsdagen var det lagret organisk materiale som treverk under fritidsboligen. Organisk materiale kan gi grobunn for sopp og råte, som kan spre seg til fritidsboligens konstruksjon, og forårsake skader. Det anbefales at alt organisk materiale under fritidsboligen fjernes.

På befaringsdagen ble det påvist utettheter rundt rørgjennomføringer gjennom stubbloftsplater under badet. Utettheter i stubbloftsplater svekker isolasjonsevnen og kan gi tilgang for skadedyr, som kan skade konstruksjonen. Det anbefales at dette utbedres.

Bilde viser lagring av organisk materiale i krypekjeller.



## TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrengfall ble visuelt undersøkt, og det kan se ut til at terrenget ikke har tilstrekkelig fall fra grunnmuren langs østfasaden.

**Merknader:** Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på konstruksjonen. Det anbefales at terrengfallet økes/ utbedres langs østfasaden. Sintef byggforsk anbefaler minimum fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen (ca. 2 cm fall per meter). Ikke tilfredsstillende terrengfall fra konstruksjonen, øker belastningen på grunnmuren og krypekjelleren, og kan over tid forårsake skader.

Bilde viser terrengfall langs østfasaden.



## 2. Yttervegger

### TG 2 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Yttervegger oppført i bindingsverk, utvendig kledd med liggende malt trekledning.

Anbefalt intervall for maling av fasader er ca. 10 år.

Forventet levetid på ytterkledning av tre er ca. 50 år.

**Merknader:** Ytterveggene fremstår som stabile på befaringstidspunktet.

Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da dette er en lukket konstruksjon. For inspeksjon av veggkonstruksjonen kreves det destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Ytterkledningen har vedlikeholdsbehov, spesielt på fasade mot sør.

Det ble ikke påvist luftespalte i nedkant av utvendig kledning. Manglende lufting av ytterkledningen kan skade ytterkledningen og konstruksjonen over tid, i form av sopp- og råteskader, og gi forkortet levetid på ytterkledningen.

### 3. Vinduer og ytterdører

#### TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Vinduer:

Vinduer med koblede glass, opplyst montert i 1997.

Ytterdører:

Ytterdør med glassfelt med to-lags glassfelt.

Terrassedør fra 2005, med to-lags glassfelt.

Alle åpningsbare vinduer og dører er funksjonstestet på befaringsdagen.

Forventet levetid for vinduer og ytterdører i tre er ca. 40 år.

**Merknader:**

Vinduer:

Vinduer med vedlikeholdsbehov. Det ble påvist en del sprekker i treverket utvendig, samt slitasje på overflatebehandling.

Enkelte vinduer har justeringsbehov.

Innvendig har flere av vinduene misfarging i treverket.

Ytterdører:

Ytterdører med vedlikeholdsbehov. Overflate har bruksslitasje.

Dørhåndtak til ytterdør er festet med ståltråd, og er ikke en god/ varig løsning. Dørhåndtak må festes bedre.

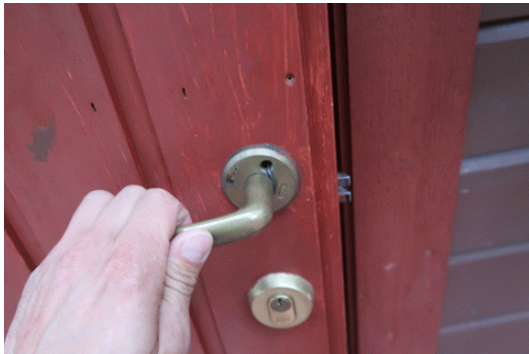
Annet:

Alle vinduer mangler beslag over og under vinduene. Manglende beslag kan resultere i at vann lettere kan trenge inn i konstruksjonen, og forårsake skader.

Det kunne ikke påvises råteskader på vinduene på befaringsdagen.

Over halvparten av forventet levetid er utløp, og vinduer og ytterdører må forventes å bli skiftet ut i nær fremtid.

Bilde viser dørhåndtak festet med ståltråd.



### 4. Tak

#### TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.  
 Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.  
 Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.  
 Det ser tett ut rundt gjennomføringer.  
 Det er påvist ventilering/lufting.

Saltak av trekonstruksjoner med ventilering via luftespalte i raft. Visuelt undersøkt fra oppe på taket, og fra inne i fritidsboligen.

**Merknader:** Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen. Det ble ikke avdekket svanker/ nedbøyninger på takkonstruksjonen.

Det ble ikke påvist fluenetting i luftespalter ved raft. Fluenetting anbefales montert, da dette hindrer at insekter og skadedyr etableres seg på loft og i takkonstruksjon.

#### **TG 2** 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 1996/ 1998

Det er påvist sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer vurderes som tilfredsstillende.

Vedlikeholds nivået vurderes ikke som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avskalling, fuger og beslag.

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Taktekking og skorstein over tak:

Taktekking av takshingel og høyde på skorstein er besikttet fra oppe på taket.

Takrenner og beslag på tak:

Fritidsboligen har takrenner og nedløp i aluminium.

Forventet levetid for takshingel er ca. 25 år.

Forventet levetid på takrenner er ca. 30 år.

#### **Merknader:**

Taktekking og skorstein over tak:

Hjemmelshaver opplyser at det ble i 1996 lagt en underlagspapp som lå som taktekking frem til 1998, da takshingelen ble montert.

På befaringsdagen ble det påvist mose og generelt vedlikeholdsbehov på taktekkingen. Mose på taktekking, vil over tid skade taktekkingen, og redusere forventet levetid.

På befaringsdagen ble det påvist påbegynnende oppsprekking av takshingelen, og tegn på elde. Forventet levetid på taktekking av takshingel er utgått, og det må påregnes at yttertaket skiftes ut i nær fremtid.

Takrenner og beslag på tak:

Det ble påvist frostsprengte nedløpsrør. Frostsprengte nedløpsrør bør skiftes ut, da frostsprengte nedløpsrør kan føre takvann inn mot konstruksjonen, og forårsake skader.

Takrenne mot nord har deformasjoner, og må skiftes ut for å kunne ivareta sin funksjon.

Det er ikke takstige eller feieplattform til pipe. Takstige til skorstein er et krav for å sikre trygg adkomst for feier ved feiing og tilsyn av skorstein.

Bilde viser skade på takrenne mot nord, og mose på yttertaket.



## 5. Loft

### TG iu 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftskonstruksjon er ikke kontrollert, da det ikke ble lokalisert noe luke eller annen tilkomstmulighet til loft.

**Merknader:** Det bør etableres inspeksjonsluke til loft, og loft bør kontrolleres for lekkasjer/ kondensproblemer og utettheter. Loft kan ha skjulte skader som ikke er synlig før loftet kontrolleres innvendig.

## 6. Balkonger, verandaer og lignende

### TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Fritidsboligen har terrasse ved inngang på ca. 11 m<sup>2</sup>, og terrasse mot vest på ca. 46 m<sup>2</sup>, hvorav ca. 14 m<sup>2</sup> er overbygget med tak.

Terrasse er oppført i treverk, med rekkverk av stående rekkverksbord.

**Merknader:** Enkelte fundamenter trenger justering/ oppretting, da disse har skjevheter og ser ut til å ha sunket.

Rekkverk er for lavt etter dagens krav. Rekkverk ble målt til 830mm på befaringsdagen. Dagens krav til rekkverkshøyde er minst 1000 mm. Rekkverkshøyde skal ivareta sikkerheten ved bruk av terrassen.

På befaringsdagen ble det påvist deformasjoner og skjevheter på rekkverk på terrasse mot vest.

Terrassegulvet har bruksslitasje i form av riper og hakk, og slitasje på overflatebehandling.

Bilde viser skjevhet i fundament, under terrasse mot vest.



## 7. Våtrom

### 7.1 Bad

#### TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er vindu eller dør som er laget av uegnet materialer i våtsonen.

Det er ventiler som kan åpnes.

Overflate av trepanel på vegger og himling.

Overflater bak dusjkabinettet er ikke kontrollert på grunn av manglende adkomst bak dusjkabinett. Det var ikke fysisk mulig for bygningssakkyndig å flytte på dusjkabinettet.

**Merknader:** Overflater med normal bruksslitasje. Enkelte panelbord har en del tørkesprekker.

Det er uegnet materiale i våtsonen til dusjen, siden det er benyttet trepanel, og det er montert et vindu der. Veggene og vinduet er skjermet mot direkte vannpåkjenning ved dusjing i tett dusjkabinett.

Våtrommet vil ikke kunne fungere om dusjkabinett erstattes med annen åpen dusjløsning, da vegoverflaten ikke er egnet for direkte vannpåkjenning, og vil få fuktskader ved eventuell fuktpåkjenning.



#### TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er påvist flekker eller andre skader.

Overflate av belegget på gulv, med oppbrett på vegger.

Overflater under dusjkabinettet er ikke kontrollert på grunn av manglende adkomst under dusjkabinettet. Det var ikke fysisk mulig for bygningssakkyndig å flytte på dusjkabinettet.

**Merknader:** Det ble på befaringsdagen påvist flekker og merker i belegget, spesielt ved baderomsinnredningen.

Hjemmelshaver opplyser at flekkene kommer fra et teppe med gummiert underside.

Det ble påvist limslipp i belegget mellom gulvbelegg, og underliggende konstruksjon, ved dør og langs yttervegg.

Limslipp i belegget kan være indikasjon på fuktproblematikk i gulvet. Ved fuktsøker på overflater, kunne det ikke påvises indikasjon på fukt under gulvbelegget.

Fallforhold på tilgjengelig gulv tilfredsstillende kravene på oppføringstidspunktet. Målt høydeforskjell på ca. 85mm fra sluk, til topp belegget ved dør.

Fallforhold under dusjkabinettet er ikke kontrollert, grunnet manglende tilkomst.

Bilde viser misfarging av gulvbelegg.



#### TG 3 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2003

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran av gulvbelegg på gulv. Gulvbelegget er opplyst montert i 2003.

Ikke membran/ tettesjikt på vegger.

Forventet levetid på gulvbelegg som membran er ca. 25 år.

**Merknader:** På grunn av at det ikke er etablert noe membran/ tettesjikt på vegger i våtsonen, vurderes tettesjiktet som mangelfullt. Veggoverflater vil få fuktskader ved fuktbelastning. Veggoverflater er skjermet ved dusjing i tett dusjkabinett.

Gulvbelegget har kort gjenværende forventet levetid, og må påregnes å bli skiftet ut i nær fremtid.

Det ble ikke boret hull fra tilstøtende rom, da det allerede fantes et hull fra inne i kjøkkenbenken. Det ble målt etter fukt inne i veggkonstruksjonen, uten påviste forhøyede verdier. Det gjøres oppmerksom på at fuktkontroll inne i delevegg mot våtsone kun gjelder akkurat der hullet er plassert. Det utelater ikke muligheten for fuktskader andre steder i konstruksjonen.

## 8. Kjøkken

### 8.1 Kjøkken

#### TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2004

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning av heltre med profilerte fronter.

Oppvaskkum i metall, med ett-greps blandebatteri og avløpsrør i plast.

Frittstående hvitevarer som kjøle/- fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Ventilator over komfyr.

Fliser mellom benkeplate og overskap.

**Merknader:** Kjøkkeninnredning med slitasje på overflater.

Benkeplaten har noe misfarging/ slitasje ved oppvaskkum.

Enkelte skapdører har justeringsbehov.

Ventilator fører avtrekksluften ut av bygget.

På befaringsdagen ble det påvist misfarging/ fuktskjolder på gulv ved komfyr. Ved fuktmåling kunne det ikke påvises skadelige fuktverdier. Ukjent årsak.

Det ble ikke påvist komfyrvakt over komfyr, eller lekkasjeføler under oppvaskmaskin, dette anbefales montert.

Tilstandsgraden er satt på grunn av alder og slitasje på innredningen, samt noe justeringsbehov på skapdører.

## 9. Rom under terreng

### 9.1 Kjeller

#### Ingen 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Fritidsboligen har ikke kjeller.

**Merknader:**

Ingen

## 9.1.2 Gulvets overflate

Fritidsboligen har ikke kjeller.

**Merknader:**

Ingen

## 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Fritidsboligen har ikke kjeller.

**Merknader:****10. VVS**

TG 1

## 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2004

Hovedstoppekransen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Vannrør:

Vannrør i hovedsak av kobberør.

Stoppekransen er plassert på bad.

Avløpsrør:

Avløpsrør i plast.

**Merknader:**

Vannrør:

Det ble ikke påvist utettheter eller lekkasjer på befaringstidspunktet.

Stoppekransen er funksjonstestet og fungerte på befaringstidspunktet. Stoppekransen er ikke merket. Stoppekransen skal merkes tydelig med skilt, for å raskt kunne lokaliseres ved en eventuell lekkasje.

Vanntrykk er testet i servant på kjøkken og bad, og opplevdes tilfredsstillende på befaringsdagen.

Avløpsrør:

Det ble ikke påvist utettheter eller lekkasjer på befaringstidspunktet.

Stakeluke ble ikke lokalisert, ukjent plassering. Stakemulighet via sluk. Hjemmelshaver opplyser at lufting av avløp er ført over tak, og avsluttet på kaldloftet. Det anbefales at lufting føres videre over tak, da det ofte kan forekomme kondensproblematikk og fuktskader på kaldloft der lufting av avløp er avsluttet.

Avløpskapasiteten er testet på kjøkken og på bad, og vurderes som tilfredsstillende.

Annet:

Utvendige vann- og avløpsanlegg er ikke vurdert.

Undertegnede bygningssakkyndig har ikke spesialkompetanse på vann- og avløpsanlegg, og det anbefales at anlegget kontrolleres av fagkyndig rørleggermester før salg/ overtakelse.

TG 2

## 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2004

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereider på ca. 198 liter plassert på bad.  
Forventet levetid for varmtvannsbereider er ca. 20 år.

**Merknader:** Varmtvannsbereideren er plassert i rom med sluk.

Det er ikke opplyst om at varmtvannsbereideren ikke fungerer som den skal.

Varmtvannsbereider er tilkoblet med tradisjonell stikkontakt. Alle varmtvannsbereidere som har en effekt på over 1500 W, må være direkte tilkoblet uten bruk av tradisjonell stikkontakt. Kravet ble innført i 2014, og bakgrunnen er først og fremst brannsikkerhet. Kravet har ikke tilbakevirkende kraft.

Forventet levetid på varmtvannsbereideren er utløpt. Det er ikke behov for utbedringstiltak ut i fra at varmtvannsbereideren fungerer i dag, men ut i fra alder kan skader plutselig oppstå på eldre varmtvannsbereidere.

#### Ingen 10.3 Vannbåren varme

Fritidsboligen har ikke vannbåren varme.

**Merknader:**

#### Ingen 10.4 Varmesentraler

Fritidsboligen har ikke noe varmesentraler.

**Merknader:**

#### TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Fritidsboligen ventileres via mekanisk avtrekk på kjøkken. Tilluft via veggventiler i oppholdsrom og på bad.

**Merknader:** Fritidsboligen har ikke mekanisk avtrekk fra bad. Manglende mekanisk avtrekk fra bad er vurdert som en ikke tilfredsstillende løsning, og det anbefales at det etableres en avtrekksvifte på badet.

Luftespalte under innerdører til badet, er mindre en anbefalt i henhold til Sintef Byggforsk sine anbefalinger. Sintef byggforsk anbefaler at luftespalte under eller over innerdør til bad bør være minst 15 mm. På befaringdagen ble spaltene under innerdør til bad og vaskerom målt til ca. 6 mm.

Ikke tilfredsstillende ventilasjon bidrar til dårlig innneklima, og kan være medvirkende til fuktskader.

## 11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

### 11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det elektriske anlegget ble installert i 2001

I følge eier/opplegsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/opplegsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/opplegsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/opplegsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereider er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Sikringsskap plassert ute på terrasse mot øst. Overbelastningsvern på 63A.

Ledningsnett i hovedsak av åpent anlegg.

**Merknader:** Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon eller samsvarserklæringer på det elektriske anlegget. Kursfortegnelse er slitt og utydelig, denne bør byttes/ utbedres.

Undertegnede bygningssakkyndig har ikke fagkompetanse/ spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at autorisert elektroinstallatør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent el-kontroll).

**VÆR OPPMERKSOM PÅ:**

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

**TILLEGGSSOPPLYSNINGER:**

Egenerklæringsskjema fra oppdragsgiver er mottatt og gjennomgått den 17.06.2023.

Egenerklæringsskjema er utsendt av bygningssakkyndig, og er ikke vedlagt rapporten. Informasjon fra egenerklæringsskjema er benyttet ved utarbeidelse av tilstandsrapporten.

Det er ikke utarbeidet noe ny egenerklæring ved oppdatering av rapporten, da det er opplyst om at det ikke er noen endringer fra tidligere.

Det er fremlagt tegninger fra hjemmelshaver. Planløsningen/ bruken stemmer ikke overens med dagens planløsning:

- Inngang er flyttet fra vestsiden til østsiden.

- Det er etablert et soverom der det på tegningen er et tørkerom (soverom mot vest).

Tegningene er ikke stemplet og datert fra kommunen, og det er usikkert om dette er samme tegning som kommunen har i sine systemer.

Det er ikke fremlagt tegninger av sidebygninger, lovlig bruk er ikke vurdert.

Opplysninger om utvendige vann- og avløpsanlegg, forsikringsforhold, byggeår, endringer, ligningsverdi og adkomstvei er opplyst av hjemmelshaver.

**ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:**

Det anbefales at kommunen kontaktes for kontroll av godkjent bruk av fritidsboligen, da planløsningen fraviker fra fremlagte plantegninger.

| TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2: |                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|---------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.1                             | Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet                                                                                                                                                                                                          |
|                                 | Det ble påvist sprekker i grunnmuren, og skjevheter ved punktfundamentering av terrasser. Punktfundamentering av terrasse bør justeres/ rettes opp, og sprekker utbedres.                                                                                                              |
| 1.2                             | Krypekjeller                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                                 | På befaringsdagen var det lagret organisk materiale som treverk under fritidsboligen. Organisk materiale kan gi grobunn for sopp og råte som kan spre seg til fritidsboligens konstruksjon, og forårsake skader. Det anbefales at alt organisk materiale under fritidsboligen fjernes. |
|                                 | På befaringsdagen ble det påvist utettheter rundt rørgjennomføringer gjennom stubbloftsplater under badet. Utettheter i stubbloftsplater svekker isolasjonsevnen og kan gi tilgang for skadedyr, som kan skade konstruksjonen. Det anbefales at dette utbedres.                        |
| 1.3                             | Terrengforhold                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                                 | Terrengfall langs østfasaden er ikke tilfredsstillende.                                                                                                                                                                                                                                |
| 2.1                             | Yttervegger                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                 | Det ble ikke påvist luftespalte i nedkant av utvendig kledning. Manglende lufting av ytterkledningen kan skade ytterkledningen og konstruksjonen over tid, i form av sopp- og råteskader, og gi forkortet levetid på ytterkledningen.                                                  |
|                                 | Overflater har vedlikeholdsbehov, spesielt fasade mot sør.                                                                                                                                                                                                                             |
| 3.1                             | Vinduer og ytterdører                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                                 | Vinduer og ytterdører har vedlikeholdsbehov.                                                                                                                                                                                                                                           |
|                                 | Dørhåndtak til ytterdør er festet med ståltråd.                                                                                                                                                                                                                                        |
|                                 | Over halvparten av forventet levetid er utløpt.                                                                                                                                                                                                                                        |
|                                 | Alle vinduer mangler beslag over og under vinduene. Manglende beslag kan resultere i at vann lettere kan trenge inn i konstruksjonen, og forårsake skader.                                                                                                                             |
| 4.2                             | Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)                                                                                                                                                                                                                                        |
|                                 | På befaringsdagen ble det påvist mose og generelt vedlikeholdsbehov på taktekkingen. Mose på taktekking, vil over tid skade taktekkingen, og redusere forventet levetid.                                                                                                               |
|                                 | På befaringsdagen ble det påvist påbegynnende oppsprekking av takshingelen, og tegn på elde. Forventet levetid på taktekking av takshingel er utgått, og det må påregnes at yttertaket skiftes ut i nær fremtid.                                                                       |
|                                 | Påviste frostsprengte nedløpsrør og skader på takrenne mot nord.                                                                                                                                                                                                                       |
| 6.1                             | Balkonger, verandaer og lignende                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                                 | Enkelte fundamenter trenger justering/ oppretting, da disse har skjevheter og ser ut til å ha sunket.                                                                                                                                                                                  |
|                                 | Rekkverk er for lavt etter dagens krav. Rekkverkshøyde skal ivareta sikkerheten ved bruk av terrassen.                                                                                                                                                                                 |
|                                 | Terrassegulvet har bruksslitasje i form av riper og hakk, og slitasje på overflatebehandling.                                                                                                                                                                                          |
| 7.1.1                           | Bad Overflate vegger og himling                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                                 | Det er uegnet materiale i våtsonen til dusjen, siden det er benyttet trepanel, og montert vindu der.                                                                                                                                                                                   |
|                                 | Våtrommet vil ikke kunne fungere om dusjkabinett erstattes med annen åpen dusjløsning.                                                                                                                                                                                                 |
| 7.1.2                           | Bad Overflate gulv                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                                 | Flekker og misfarging av gulvbelegg.                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                                 | Limslipp mellom gulvbelegg, og underliggende konstruksjon.                                                                                                                                                                                                                             |
| 8.1                             | Kjøkken Kjøkken                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                                 | Tilstandsgraden er satt på grunn av alder og slitasje på innredningen, samt noe justeringsbehov på skapdører.                                                                                                                                                                          |
| 10.2                            | Varmtvannsbereder                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                                 | Forventet levetid på varmtvannsberederen er utløpt. Det er ikke behov for utbedringstiltak ut i fra at varmtvannsberederen fungerer i dag, men ut i fra alder kan skader plutselig oppstå på eldre varmtvannsberedere.                                                                 |
| 10.5                            | Ventilasjon                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                 | Ventilasjonsmuligheten vurderes som mangelfull, da det ikke er noe mekanisk avtrekk fra badet.                                                                                                                                                                                         |
|                                 | Ikke tilfredsstillende ventilasjon bidrar til dårlig innneklima, og kan være medvirkende til fuktskader.                                                                                                                                                                               |

**TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:**

|       |                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 7.1.3 | Bad Membran, tettesjiktet og sluk                                                                                                                                                                                                                 |
|       | TG3 settes på grunn av at det ikke er etablert noe membran/ tettesjikt på vegger i våtsonen. Veggoverflater vil få fuktskader ved direkte fuktbelastning. Veggoverflater er skjermet mot direkte vannpåkjenning, ved dusjing i tett dusjkabinett. |
|       | Prisvurdering gjelder etablering av tettesjikt i våtsone.                                                                                                                                                                                         |
|       | Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-                                                                                                                                                                 |

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                                                                                                         |         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| Meglerfirma                                                                                             |         |
| Aktiv EM Elverum                                                                                        |         |
| Oppdragsnr.                                                                                             |         |
| 1211250235                                                                                              |         |
| Selger 1 navn                                                                                           |         |
| Dag Håkon Solberg                                                                                       |         |
| Gateadresse                                                                                             |         |
| Ulvelavet 1                                                                                             |         |
| Poststed                                                                                                | Postnr  |
| RENDALEN                                                                                                | 2485    |
| Er det dødsbo?<br><input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja                   |         |
| Avdødes navn                                                                                            |         |
| Er det salg ved fullmakt?<br><input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja        |         |
| Hjemmelshavers navn                                                                                     |         |
| Anders Martin Solberg                                                                                   |         |
| Har du kjennskap til eiendommen?<br><input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |         |
| Når kjøpte du boligen?                                                                                  |         |
| År                                                                                                      | 1993    |
| Hvor lenge har du eid boligen?                                                                          |         |
| Antall år                                                                                               | 33      |
| Antall måneder                                                                                          | 0       |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder?<br><input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja     |         |
| I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?                                         |         |
| Forsikringsselskap                                                                                      | IF      |
| Polise/avtalnr.                                                                                         | 4819856 |

Document reference: 1211250235

## 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

Beskrivelse

Har vært en lekkasje på kjøkkenet, men det er ikke målt noe fukt i etterkant av dette.

Initialer selger: DHS

1

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Når hytta ble bygd

Arbeid utført av

Rør.Mester Svein O., Oven

Filer

[Rørleggerarbeid Rørleggermester Svein O Oven.pdf](#)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Når hytta ble bygd

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Når hytta ble bygd

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Byttet rør, kran, toalett og vaskemaskin ifm. at vannet frøs

Arbeid utført av

HENDRIKS AS

Filer

[12.02.2023 - Faktura5518.pdf](#)

[21.02.2023 - Faktura5537.pdf](#)

[18.04.2023 - Faktura5663.pdf](#)

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

Ja, det er en sprekk i mur som også har blitt påpekt i tilstandsrapport.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Har sett noen få maur

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Utført av elektriskere på dugnad

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

☒ Nei ☐ Ja

- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
☒ Nei ☐ Ja
- 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  
Beskrivelse 

|                                |
|--------------------------------|
| Snekkerarbeid utført på dugnad |
|--------------------------------|
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar 

|                                        |
|----------------------------------------|
| Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad |
|----------------------------------------|

  
Beskrivelse 

|                    |
|--------------------|
| Når hytta ble bygd |
|--------------------|
- 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 

|                                                  |
|--------------------------------------------------|
| Det er utarbeidet en tilstandsrapport ifm salget |
|--------------------------------------------------|
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1211250235

## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1211250235

| NAME OF SIGNER    | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|-------------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Dag Håkon Solberg | 44e2230e54289700b3ae<br>7f963f2e40a6383c88c6 | 19.08.2025<br>14:36:32 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

Document reference: 1211250235

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

# Nabolagsprofil

Røsslyngen 62

## Høyde over havet

683 m



## Offentlig transport

|                                                        |                   |
|--------------------------------------------------------|-------------------|
| 🚏 Åkrestrømmen kjøpesenter<br>Linje 180, 860, 862, 999 | 9 min 🚗<br>7.6 km |
| 🚏 Øiseth hotell<br>Linje 180, 860, 862, 999            | 9 min 🚗<br>7.8 km |

## Avstand til byer

|             |              |
|-------------|--------------|
| Elverum     | 1 t 33 min 🚗 |
| Lillehammer | 1 t 47 min 🚗 |
| Hamar       | 1 t 54 min 🚗 |
| Oslo        | 2 t 59 min 🚗 |
| Trondheim   | 3 t 30 min 🚗 |

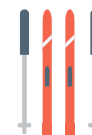
## Ladepunkt for el-bil

|                                  |          |
|----------------------------------|----------|
| 🚗 Kople Åkrestrømmen             | 9 min 🚗  |
| 🚗 Kople Bullmuseet Rendalen Fv30 | 27 min 🚗 |

## Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 28 m
- 128 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Tekna Park
- Kjøretid: 27 min
- Skitrek i anlegget: 1

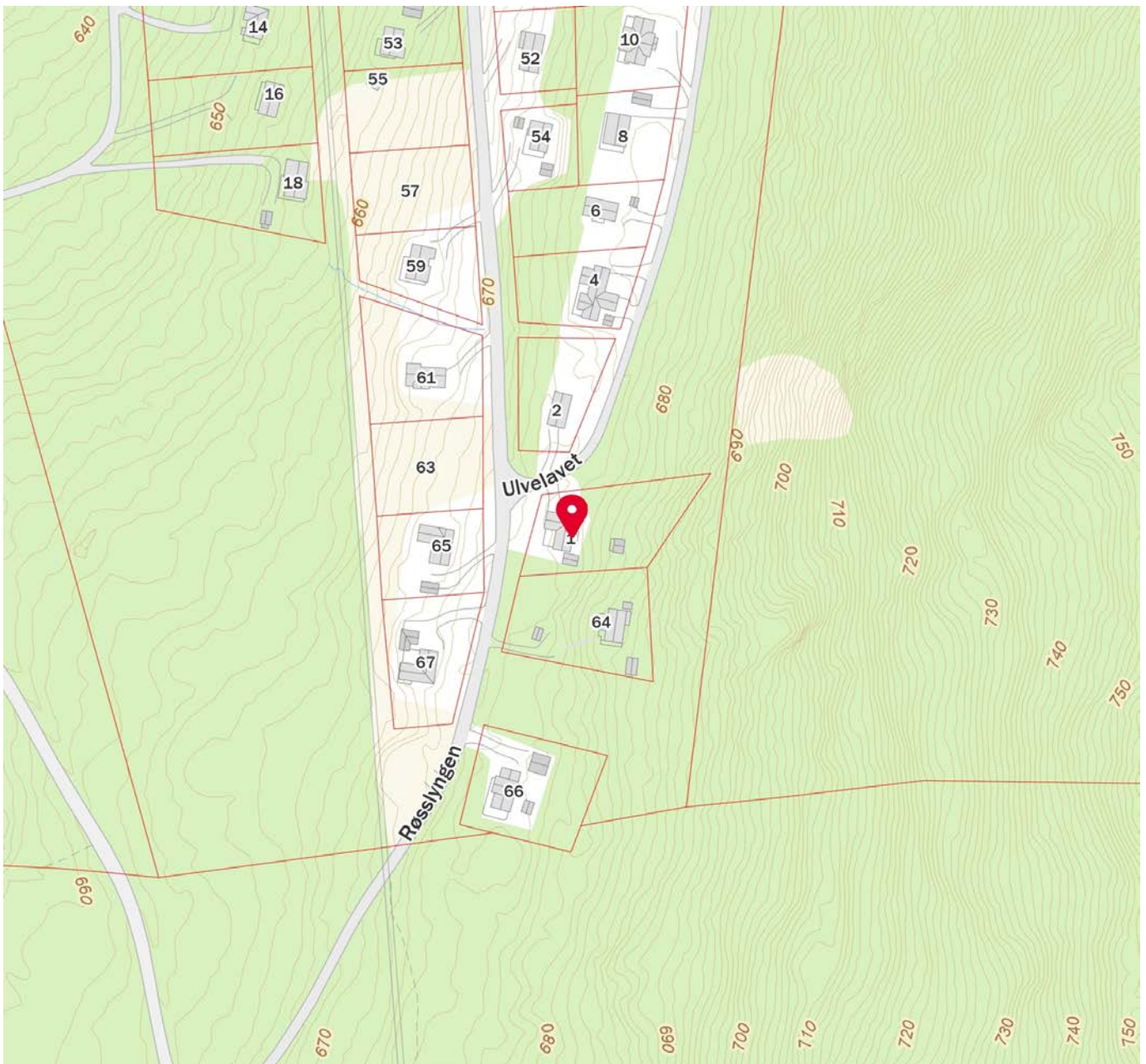
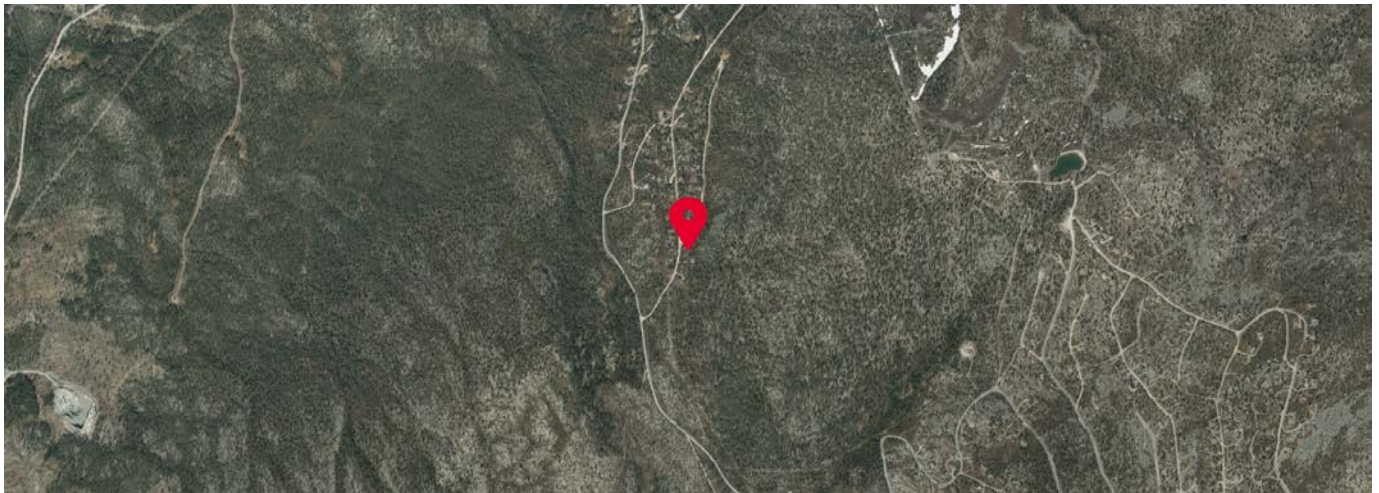


## Sport

|                                                                          |                    |
|--------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| ⚽ Åkrestrømmen friidrettsanlegg<br>Ballspill, fotball, friidrett, ishall | 10 min 🚗<br>8 km   |
| ⚽ Kværnesodden fotballbane<br>Fotball                                    | 11 min 🚗<br>9.3 km |

## Dagligvare

|                                                        |                   |
|--------------------------------------------------------|-------------------|
| Joker Aasheim<br>Post i butikk, PostNord, søndagsåpent | 9 min 🚗<br>7.6 km |
| Joker Otnes                                            | 14 min 🚗          |





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Boligkjøperforsikring

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

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

## Boligkjøperforsikring PLUSS

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



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

*Vi unner ingen å stå alene*

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



Rett skal være rett. For alle.

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



# 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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

**Adresse:** Ulvelavet 1  
2485 RENDALEN

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

**Oppdragsnummer:**

**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 viderefremidlet til selger.*

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre