

A photograph of a rustic wooden cabin with a corrugated metal roof. A Norwegian flag flies from a pole on the left side of the porch. The cabin has a wooden railing and a window with heart-shaped decorations. The background shows a blue sky with light clouds and green foliage in the foreground.

aktiv.

Osdalsveien 849, 2485 RENDALEN

Stor og solrik fritidseiendom i et stille og naturskjønt område i Rendalen, omgitt av vakker og variert natur!



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 750 000,-
Omkostn.: Kr 20 100,-
Total ink omk.: Kr 770 100,-
Selger: Reidun Myrvold
Jørn Svenningsen

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1982
BRA-i/BRA Total 44/50 kvm
Tomtstr.: 2284.9 m²
Gnr./bnr. Gnr. 10, bnr. 611
Oppdragsnr.: 1211250215

Ditt nye fristed?

Velkommen til Rendalen og Osdalsveien 849!

Fritidseiendommen "Fjellbekken" er bebygd med en hytte fra 1982 og har stor eiet tomt på ca. 2 285m². Hytta fremstår som en koselig enkel hytte i normal stand. Det er ikke innlagt vann, avløp eller strøm, men det er rett til å hente sommervann på naboeiendommen, utedo og montert solceller.

Hytta ligger i et stille og naturskjønt område i Rendalen, omgitt av vakker og variert natur. Her får du ekte hytteidyll med ro og nærhet til friluftsliv hele året. Beliggenheten er landlig og usjenert, og utenfor hytta har du terrasser vendt mot både sør og vest - perfekt for å nyte lange solrike dager og vakre solnedganger. På vinterstid er det ca. 14 km til Renåfjellet Alpinsenter, som har et familievennlig alpinanlegg med to skitrek og godt preparerte langrennsløyper.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	37
Tilstandsrapport	39
Egenerklæringsskjema	57
Nabolagsprofil	62
Budskjema	69

Om eiendommen

Beliggenhet

Hytta ligger i et stille og naturskjønt område i Rendalen, omgitt av vakker og variert natur. Her får du ekte hytteidyll med ro og nærhet til friluftsliv hele året. Beliggenheten er landlig og usjenert, og utenfor hytta har du terrasser vendt mot både sør og vest - perfekt for å nyte lange solrike dager og vakre solnedganger.

Om sommeren byr området på flotte tur- og sykkelmuligheter gjennom et vakkert og variert landskap. Det er gode muligheter for bær- og soppsanking, og du finner et mangfold av arter i skog og mark. For den fiskeinteresserte finnes det flere attraktive fiskevann i nærområdet, inkludert Storsjøen og innsjøen Veksen, samt elva Flena – alle kjent for blant annet ørret og røye.

Høsten er høytid for jakt i Rendalen, og området er populært blant jegere som søker både småvilt og storvilt. Her får du virkelig muligheten til å oppleve naturen på nært hold, i takt med årstidene.

Vinterstid forvandles området til et idyllisk vinterlandskap, med flere preparerte skiløyper i nærheten - perfekt for både rolige skiturer og mer krevende treningsøkter. For deg som ønsker litt mer action, ligger Renåfjellet Alpinsenter kun ca. 14 km unna. Her finner du et familievennlig alpinanlegg med to skitrekk, barnebakke, samt velpreparerte langrennsløyper i naturskjønne omgivelser.

Ønsker du et avbrekk fra hyttelivet, ligger Åkrestrømmen ca. 18 km unna. Her finner du dagligvarebutikk, serveringssteder og et aktivt lokalsamfunn. Hvert år i juli arrangeres den tradisjonsrike Grendefestivalen, med lotteri, boder, underholdning og aktiviteter for hele familien - et populært og sjarmerende sommerarrangement for fastboende og hyttefolk.

Dette er et perfekt utgangspunkt for deg som ønsker en kombinasjon av fredelig

hytteliv, aktivt friluftsliv og gode muligheter året rundt.

Om fritidsboligen

Arealer totalt

BRA - i: 44 m²

BRA - e: 6 m²

BRA totalt: 50 m²

TBA: 38 m²

Arealbeskrivelse

1. etasje

BRA-i: 44 m²

Beskrivelse: Stue/kjøkken og 2 soverom.

BRA-e: 6 m²

Beskrivelse: Bod og utedo/bod med utvendig adkomst.

TBA: 38 m²

Beskrivelse: Terrasse.

Ikke målbare arealer

Deler av arealet inne i fritidsboligen var ikke målbart grunnet himlingshøyde under 1900 mm. Ikke målbart bruksareal kan ha mindre avvik, da himlingshøyde varierer på grunn av skjevheter i gulv og takkonstruksjon.

Totalt gulvareal er målt til 59 m².

(50 m² Bruksareal + 9 m² Ikke målbart areal).

Areal som opptas av vegg mellom BRA-i og BRA-e er lagt til BRA-e. Areal av vegg er skjønnsmessig beregnet, mindre avvik kan forekomme.

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 boenheten(e).

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

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

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

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

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 2 284,9m². Tomt i slakt hellende terreng. Tomten består i hovedsak av naturtomt med lyng og bær. Fin terrasse og egen platting. Utsikt mot Trysil og Sølén.

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

Fritidsboligen er oppført på punkter av lettklinkerblokker og punkter av stein og bjelkelag av tre mot krypekjeller. Yttervegger av bindingsverk av tre, utvendig kledd med stående trekledning. Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takplater av metall.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 11.07.2025, utført av Sondre Lillebo.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader-TG)

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

* Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet: På befaringsdagen ble det påvist skjevheter i flere pilarer under fritidsboligen, og merkbare skjevheter på gulv inne i fritidsboligen. På grunn av påviste skjevheter på pilarer og på gulv inne i fritidsboligen, vurderes ikke fundamenteringen som stabil. Det anbefales at fundamentering utbedres, og at fritidsboligen rettes opp. Hjemmelshaver opplyser at fritidsboligen var opprettet og i vater i 2016. Ved denne type

fundamentering vil det erfaringsmessig bli behov for justering og tilpassing av fundamenter over tid. Drenering: Fritidsboligen har ikke noe kjent dreneringssystem i grunn. Overflatevann skal håndteres av terrengfall rundt fritidsboligen. Se punkt om terrengforhold for mer informasjon. Byggegrunn er ikke kjent, ifølge NGU (Norges Geologiske Undersøkelse) består byggegrunn av morenemateriale, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet. Påviste skjevheter i punkter av lettklinkerblokker og merkbare skjevheter på gulv inne i fritidsboligen.

* Krypekjeller: Siden det ikke er mulig å kontrollere hele krypekjelleren fra innsiden, er det usikkert hvilken tilstand deler av krypekjelleren er i. Det kan være skader i krypekjelleren som ikke ble avdekket på befaringsdagen. Sintef byggforsk anbefaler en høyde på minst 500 mm i krypekjellere, for å ha muligheten til å kontrollere arealet. Det ble på befaringsdagen kontrollert for fukt ved stikkprøver i tilgjengelig treverk. Det kunne på befaringsdagen ikke påvises skadelig fukt i tilgjengelig treverk. 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. Det anbefales at alt organisk materiale under fritidsboligen fjernes. På befaringsdagen var det lagret organisk materiale i krypekjelleren. Høyden i krypekjelleren tilsier at det ikke er fysisk mulig å kontrollere hele arealet. Deler av krypekjelleren er ikke kontrollert, og tilstanden er ikke kjent.

* Terrengforhold: 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 nordfasaden. Sintef byggforsk anbefaler minimum fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen (ca. 2 cm fall per meter). Terrengforhold er ikke tilfredsstillende.

* Vinduer og ytterdører: Vinduer: Vinduer har slitasje på overflater og justerings- og vedlikeholdsbehov. Vinduer mot nord har større slitasje, sammenlignet med de andre. Vinduer mot øst har punkterte glass. Om andre vinduer er punkterte, vil dette først vise seg når temperaturforskjellen mellom ute og inne blir større. Ytterdører: Ytterdør fungerte greit på befaringsdagen. Overflater er preget av elde og slitasje. Ytterdøren mangler utvendig komplettering av omramminger. Hjemmelshaver opplyser at dette vil bli ferdigstilt før salg/ overtakelse. Annet: Vinduer har utettheter mellom beslag og vinduskarm. Utettheter ved beslag kan resultere i at vann lettere kan trenge inn i konstruksjonen, og forårsake skader. Forventet levetid på vinduene og ytterdør vurderes som utgått, og de må påregnes å bli skiftet ut i nær fremtid. Slitasje og vedlikeholdsbehov på vinduer og ytterdør. Forventet levetid vurderes som utgått. Utettheter mellom beslag og vinduskarmer. Punkterte glass mot øst.

* Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen): Taktekking og skorstein over tak: Det ble ikke påvist utettheter eller lekkasjer på befaringsdagspunktet. Yttertaket fremstår som helt på befaringsdagen. Fra stige ved takrenne kan det se ut til at skorstein har tilfredsstillende høyde over yttertaket. Takvinkelen er lavere enn anbefalt for takplater av metall på takside mot øst. Minste anbefalte takvinkel for takplater av metall, er i henhold til Sintef byggforsk 10 grader. Deler av yttertaket ble på befaringsdagen målt til å ha en helningsvinkel på ca. 5 grader. Takvinkel under anbefalinger kan resultere i lekkasjer over tid. Lekter for yttertaket er montert uten sløyfer, noe som hindrer

kondensvann og eventuelt lekkasjevann og renne fritt til takrenne, og kan resultere i lekkasjer over tid. Takrenner og beslag på tak: Takrenner mot øst har ikke nedløpsrør. Det anbefales at nedløpsrør monteres, og at takvann ledes lengre unna fritidsboligen. Det kunne ikke påvises noe takstige til skorstein. Takstige til skorstein er et krav for å sikre trygg adkomst for feier ved feiing og tilsyn av skorstein. Taket har ikke snøfangere. Dette bør monteres for å sikre at ras fra tak ikke skal skade personer og husdyr. Takvinkel er lavere en anbefalt for yttertak av takplater i metall. Bortledning av takvann vurderes som ikke tilfredsstillende, da det ikke er monterte nedløpsrør. Manglende takstige til skorstein.

* Balkonger, verandaer og lignende: Hjemmelshaver opplyser at terrassen ble oppført og utbedret i ca. 2019. Terrassen fremstår som i god stand på befaringsdagen med liten slitasje på overflater. Rekkverkshøyde er for lav etter dagens krav. Målt rekkverkshøyde på terrasse, var på befaringsdagen 690 mm. Minstekravet er etter dagens regelverk 1000 mm. Rekkverkshøyde er for lav etter dagens krav.

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

* Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak: Det ble på befaringsdagen påvist svanker, deformasjoner og nedbøyninger i takkonstruksjonen både inne i fritidsboligen, og fra ute. Skjevheter i takkonstruksjon, må sees i sammenheng med skjevheter i grunn. Tilstanden bør overvåkes. Det ble på befaringsdagen ikke påvise noe lufting av takkonstruksjonen. Manglende lufting kan skade konstruksjonen over tid i form av sopp- og råteskader. På grunn av manglende lufting av takkonstruksjonen er det ekstra viktig å ventilere rommene inne i fritidsboligen da den er i bruk, for å holde luftfuktigheten så lav som mulig inne i fritidsboligen. Yttertaket har delvis lufting via naturlige utettheter i takplater. Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre bygninger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet og styrke, da disse er bygget etter eldre forskrifter. TG3 er satt på grunn av standardens krav til lufting av takkonstruksjoner. Det kunne på befaringsdagen ikke påvise noe mulighet for utlufting av selve takkonstruksjonen. Synlige skjevheter, deformasjoner og svanker ble påvist. Prismsvurdering gjelder etablering av lufting av takkonstruksjonen.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Hytta beveger seg når telen går.

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

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

Beskrivelse: Egeninnsats.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Verdivurdering v / Sondre Lillebo.

24. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Tinglyst veirett og vannrett.

Innhold

Fritidseiendommen "Fjellbekken" er bebygd med en hytte fra 1982.

Hytta har adkomst via en stor terrasse og inneholder:

1. etasje: Kjøkken, stue og 2 soverom.

I tillegg er det utvendig adkomst til en bod ved inngangspartiet, samt inntilbygget utedo.

Standard

Takstmann sin overordnet faglig vurdering av eiendommen:

Fritidsboligen fremstår som i normal stand. Fritidsboligen er oppgradert og jevnlig vedlikeholdt.

Fritidsboligen er eldre og kan ikke sammenlignes med nyere fritidsboliger. Det vil være løsninger som ikke tilfredsstiller dagens krav og forventninger til nye fritidsboliger.

Overflater er eldre og har bruksslitasje, skader og misfarging.

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Selger opplyser om følgende oppgraderinger:

Ca. 2021: Nytt yttertak av metall og undertak av takpapp.

Ca. 2019: Ny/oppgradering av terrasser og rekkverk. Nye søyler mot vest under takoverbygg.

Ca. 2019: Ny ytterkledning, isolasjon og vindsperre.

Ca. 2016: Oppjekking og utskifting av gulv, isolasjon og tettinger mot krypekjeller.

Ca. 2010: Montert solcelleanlegg.

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/m³.

Diverse

Iht. opplysninger fra Midt-Hedmark Brann- og redningsvesen IKS er det ikke foretatt feiing/tilsyn av piper/ildsteder.

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

Energi

Oppvarming

Vedfyring med lukket vedovn i stue.

Hytta har ikke innlagt strøm. Det er montert 12 V solcelleanlegg med solcellepanel mot sørøst. To 260 Ah batterier og styrepanel er plassert i bod med utvendig adkomst. Synlige strømledninger.

Info energiklasse

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

Økonomi**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 800 000

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr. 1 986,- for 2025.

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

* Renovasjon: Kr. 1 751,-

* Feie- og tilsynsgebyr: Kr. 235,-

Det gjøres oppmerksom på at avgiftene normalt justeres/reguleres årlig.

Formuesverdi

Kr 212 895,- per 31.12.2023.

Andre utgifter

Årskort til bomvei: Kr. 3 000,- per år.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 10, bruksnummer 611 i Rendalen kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende tinglyste heftelser (dokument) vil følge med eiendommen:

* Jordskifte, tinglyst den 07.03.2017, dagboknummer 202387. Sak: 0420-2015-0019
Osdalsveien.

Følgende tinglyste rettigheter (dokument) vil følge med eiendommen:

* Bestemmelse om vannrett, tinglyst den 07.04.2016, dagboknummer 309261.

Rettighet hefter i: Gnr. 10, bnr. 51 i Rendalen kommune. Salgsobjektet har rett til å ta ut vann utenfor eiendommen. Vannet tas ut på gnr. 10, bnr. 51.

* Bestemmelse om veg, tinglyst den 07.04.2016, dagboknummer 309261. Rettighet hefter i: Gnr. 10, bnr. 51 i Rendalen kommune. Salgsobjektet har rett til bruk av vei ved betalt bom/vegavgift.

Dokumentet kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

Ferdigattest/brukstillatelse

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

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

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

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst fra privat vei. Det er tinglyst avtale som sier at salgsobjektet har rett til bruk av vei ved betalt bom/vegavgift (kr. 3 000,- per år). Det er ikke vintervei helt frem til fritidsboligen. Det er ca. 3,5 km fra bilvei til fritidsboligen på vinterstid.

Det er ikke innlagt vann eller avløp. Salgsobjektet har rett til å ta ut vann (sommervann fra bekk) på oversiden av eiendommen. Vannet tas ut på eiendommen gnr. 10, bnr. 51. Avløpsvann ført til terreng. Utedo.

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 kommuneplan for Rendalen kommune 2025-2035, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til Landbruks-, natur- og friluftsområde samt reindrift (LNFR). Det gjøres oppmerksom på at oppføring av nye tiltak vil falle utenfor LNFR-formålet, og kan ikke skje uten etter dispensasjon eller reguleringsplan.

Ifølge NVEs aktsomhetskart for flom, ligger eiendommen i et område med fare for flom. NVEs aktsomhetskart for flom er et nasjonalt datasett som på oversiktsnivå viser hvilke arealer som kan være utsatt for flomfare. Det er ikke opplyst om at eiendommen tidligere er blitt utsatt for flom.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

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

Kommentar odelsrett

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

750 000 (Prisantydning)

Omkostninger

18 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

20 100 (Omkostninger totalt)
36 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
38 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

770 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)
786 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
788 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt en fast provisjon på kr 45.000,-, ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), oppgjørsvederlag (kr 6.260,-), visninger/overtagelse (etter avtale), markedspakke (kr 15.500,-), 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
Tlf: 970 94 147

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Elverum AS, organisasjonsnummer 913682122
Storgata 15, 2408 Elverum

Salgsoppgavedato

07.08.2025



Velkommen til Rendalen og Osdalsveien 849!



Fritidseiendommen "Fjellbekken" er bebygd med en hytte fra 1982 og har stor eiet tomt på ca. 2 285m².



Beliggenheten er landlig og usjenert, og utenfor hytta har du terrasser vendt mot både sør og vest - perfekt for å nyte lange solrike dager og vakre solnedganger.



Solrik og usjenert terrasse med koselig utepeis. Bak leveggen er det sommerdusj.



Hytta har terrasse mot både syd og vest på til sammen 38m², hvorav ca. 9 m² er overbygget med tak.

@



Det er ikke innlagt vann, avløp eller strøm, men det er rett til å hente sommervann på naboeiendommen, inntilbygget utedo og montert 12 V solcelleanlegg med solcellepanel .



Hytta ligger i et stille og naturskjønt område i Rendalen, omgitt av vakker og variert natur. Her får du ekte hytteidyll med ro og nærhet til friluftsliv hele året.



Du ønskes velkommen inn via den overbygde delen av terrassen. Her er det også adkomst til en utvendig bod.



Ved inngangsdøren er det naturlig plass til sko og oppheng av yttertøy.



Eldre kjøkkeninnredning med glatte malte fronter, laminert benkeplate og benkebeslag med oppvaskkum (avløp til terreng).



Plass til frittstående hvitevarer som komfyr og kjøleskap med frysedel. Hvitevarer er drevet på gass og det er avtrekksvifte over komfyr med avkast ført ut av bygget.



Sjarmerende hyller for oppbevaring og dekor.



Ditt nye fristed?



Hytta har en normal hyttestandard med lakkerte furugulv (nye i ca. 2016) og trepanel på veggene.



Stuen har store vinduer mot tre ulike himmelretninger som sørger for rikelig med naturlig lys.



Flott naturskjønn utsikt.



Som et midtpunkt i stuen er det en lukket vedovn som gir god varme.



Stuen er det naturlige oppholdsrommet i hytta, og er et hyggelig rom for både avkobling og kos.



Stuen er romslig og kan enkelt innredes med ulike soner og flere sittegrupper.





Soverom 1 er i dag innredet som et hovedsoverom med en stor dobbeltseng. Et koselig rom med tregulv og liggende panel på veggene.



Oppbevaringsplass i romslig plassbygget skap, samt vegghengt servantinnredning med avløp til terreng.



Soverom 2 er også et lyst og koselig rom med lakkerte tregulv og lysnet panel på veggene.



Soverommet er i dag innredet med en familiekøye med 3 sengeplasser.



Det er også oppbevaringsplass i romslige innebygde skap, samt ytterligere plass til en kommode eller kontorpult.



Eiertomt på ca. 2 284,9m² i slakt hellende terreng. Tomten består i hovedsak av naturtomt med lyng og bær.



Hytta er vedlikeholdt med bla. nytt tak i ca. 2021, samt ny ytterkledning, isolasjon og vindsperre i ca. 2019.



Dette er et perfekt utgangspunkt for deg som ønsker en kombinasjon av fredelig hytteliv, aktivt friluftsliv og gode muligheter året rundt.



Inntilbygget uted med grovt tregulv.

Plantegning

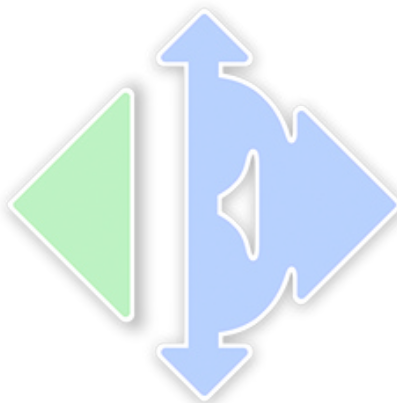


Plantegningen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Vedlegg

Tilstandsrapport for fritidsbolig
 Osdalsveien 849
 2485 Rendalen



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
4	TG 1	Ingen vesentlige avvik
6	TG 2	Vesentlige avvik
1	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Sondre Lillebo

Dato: 11/07/2025

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:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:10, Bnr: 611
Hjemmelshaver:	Reidun Myrvold og Jørn Svenningsen
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	2284 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Adkomst via privat veg.
Vann:	Ikke innlagt vann (sommervann).
Avløp:	Avløpsvann ført til terreng.
Regulering:	LNRF-område.
Offentl. avg. pr. år:	Ikke opplyst om.
Forsikringsforhold:	Opplyst fullverdiforsikret.
Ligningsverdi:	425 790,-
Byggeår:	1982

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	02.07.2025
Forutsetninger:	Fritidsboligen ble kontrollert i dagslys. Møbler og inventar ble ikke flyttet på under befaringen. På grunn av møblering kan ikke overflater ansees å være fullstendig kontrollert.
Oppdragsgiver:	Reidun Myrvold og Jørn Svenningsen
Tilstede under befaringen:	Reidun Myrvold og Jørn Svenningsen
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3.

OM TOMTEN:

Tomt i slakt hellende terreng. Tomten består i hovedsak av naturtomt.

Flom:

Ifølge NVEs aktsomhetskart for flom, ligger eiendommen i et område med fare for flom. NVEs aktsomhetskart for flom er et nasjonalt datasett som på oversiktsnivå viser hvilke arealer som kan være utsatt for flomfare. Det er ikke opplyst om at eiendommen tidligere er blitt utsatt for flom.

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.

Vei:

Hjemmelshaver opplyser at de har tinglyst veirett.

Det er ikke vintervei helt frem til fritidsboligen. Det er ca. 3,5 km fra bilvei til fritidsboligen på vinterstid.

OM BYGGEMETODEN:

Fritidsboligen er oppført på punkter av lettklinkerblokker og punkter av stein og bjelkelag av tre mot krypekjeller. Yttervegger av bindingsverk av tre, utvendig kledd med stående trekledning. Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takplater av metall.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Fritidsboligen fremstår som i normal stand. Fritidsboligen er oppgradert og jevnlig vedlikeholdt.

Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for store bygningsmessige strakstiltak ut over normalt vedlikehold. For øvrig vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:**Oppvarming:**

Lukket vedovn i stue, med brannplate på gulv.

Romhøyde:

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

Ca. 1750 mm - ca. 2220 mm (varierende romhøyde på grunn av takkonstruksjonens oppbygging).

Sintef byggforsk:

I rapporten blir det henvist 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.

Eldre fritidsbolig:

Fritidsboligen er eldre og kan ikke sammenlignes med nyere fritidsboliger. Det vil være løsninger som ikke tilfredsstiller dagens krav og forventninger til nye fritidsboliger. Overflater er eldre og har bruksslitasje, skader og misfarging.

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 grunn • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • piper og ildsteder • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

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

DOKUMENTKONTROLL:

Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon over eiendommen.

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

Gulv: Tregulv på alle gulv inne i fritidsboligen. Grovt tregulv i bod/ utedo. Belegg i bod ved inngang.

Vegger: Trepanel.

Himling: Trepanel.

- Merknader:

Hjemmelshaver opplyser at gulv ble skiftet ut i ca. 2016. Gulvene fremstår som i god stand. Det er påvist områder med knirk. Gulvet har merkbare skjevheter/ retningsavvik. På befaringsdagen ble det påvist mellomrom mellom gulvlister og gulv, spesielt på soverom lengst vest.

Øvrige overflater har normal slitasje. Riper og hakk forekommer.

På befaringsdagen ble det påvist fuktskjolder rundt friskluftsentilene i stue/ kjøkken. Ved fuktmåling kunne det ikke påvises skadelig fukt. Ukjent årsak.

MERKNADER OM ANDRE ROM:**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å avdekke eventuelle avvik og mangler ved fritidsboligen. Oppdragsgiver/ eier deltok under befaringen og hadde mulighet for å informere om svakheter som bør undersøkes grundigere. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle eiendommen.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser at:

Ca. 2010. Montert solcelleanlegg.

Ca. 2016. Oppjekking og utskifting av gulv, isolasjon og tettinger mot krypekjeller.

Ca. 2019. Ny ytterkledning, isolasjon og vindsperre.

Ca. 2019. Ny/ oppgradering av terrasser og rekkverk. Nye søyler mot vest under takoverbygg.

Ca. 2021. Nytt yttertak av metall og undertak av takpapp.

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	44 m²	6 m²		38 m²	44 m²	6 m²
SUM BYGNING	44 m²	6 m²		38 m²	44 m²	6 m²
SUM BRA	50 m²					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Stue/ kjøkken og to soverom.

BRA-e:

Bod og utedo/ bod med utvendig adkomst.

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser.

Arealmåling er utført iht. NS 3940:2023.

Deler av arealet inne i fritidsboligen var ikke målbart grunnet himlingshøyde under 1900 mm. Ikke målbart bruksareal kan ha mindre avvik, da himlingshøyde varierer på grunn av skjevheter i gulv og takkonstruksjon.

Totalt gulvareal er målt til 59 m² (50 m² Bruksareal + 9 m² Ikke målbart areal).

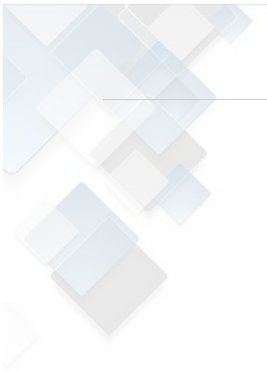
Areal som opptas av vegg mellom BRA-i og BRA-e er lagt til BRA-e. Areal av vegg er skjønnsmessig beregnet, mindre avvik kan forekomme.

S-ROM:

Bod med utvendig adkomst, og kombinert bod og utedo med utvendig adkomst.

Tomteareal er hentet fra kartverket.

GARASJE / UTHUS:



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

Ansvarlig for rapporten:

Sondre Lillebo

Bygg-/ tømrmester og takstmann

11/07/2025



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.

Fritidsboligen er fundamentert på punkter av lettklinkerblokker og punkter av steiner.

Merknader: På befaringsdagen ble det påvist skjevheter i flere pilarer under fritidsboligen, og merkbare skjevheter på gulv inne i fritidsboligen.

På grunn av påviste skjevheter på pilarer og på gulv inne i fritidsboligen, vurderes ikke fundamenteringen som stabil.

Det anbefales at fundamentering utbedres, og at fritidsboligen rettes opp.

Hjemmelshaver opplyser at fritidsboligen var opprettet og i vater i 2016.

Ved denne type fundamentering vil det erfaringsmessig bli behov for justering og tilpassing av fundamenter over tid.

Drenering:

Fritidsboligen har ikke noe kjent dreneringssystem i grunn. Overflatevann skal håndteres av terrengfall rundt fritidsboligen. Se punkt om terrengforhold for mer informasjon.

Byggegrunn er ikke kjent, ifølge NGU (Norges Geologiske Undersøkelse) består byggegrunn av morenemateriale, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet.

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.

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

Fritidsboligen har krypekjeller under hele bygningen.

Krypekjelleren har for lav høyde for å kunne kripe under og kontrollere hele arealet. Krypekjelleren er kontrollert fra tilgjengelige steder rundt fritidsboligen, og under fritidsboligen der det var fysisk mulig å komme til.

Merknader: Siden det ikke er mulig å kontrollere hele krypekjelleren fra innsiden, er det usikkert hvilken tilstand deler av krypekjelleren er i. Det kan være skader i krypekjelleren som ikke ble avdekket på befaringsdagen.

Sintef byggforsk anbefaler en høyde på minst 500 mm i krypekjellere, for å ha muligheten til å kontrollere arealet.

Det ble på befaringsdagen kontrollert for fukt ved stikkprøver i tilgjengelig treverk. Det kunne på befaringsdagen ikke påvises skadelig fukt i tilgjengelig treverk.

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. Det anbefales at alt organisk materiale under fritidsboligen fjernes.

Bilde viser liten høyde i krypekjeller mellom bjelkelag og terreng.

**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 deler av nordfasaden.

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 nordfasaden. Sintef byggforsk anbefaler minimum fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen (ca. 2 cm fall per meter).

Bilde viser ikke tilfredsstillende terrengforhold langs nordfasaden.



2. Yttervegger

TG 1 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 påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

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

Det er ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Yttervegger av bindingsverk, utvendig kledd med stående trekledning.

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

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

Merknader: Hjemmelshaver opplyser at all utvendig ytterkledning ble skiftet ut i 2016. Det ble da også skiftet ut store deler av isolasjonen, og montert ny vindsperre.

Det ble påvist luftespalte i nedkant av ytterkledningen på kontrollerte områder med musetetting. Hvordan luftingen bak ytterkledningen er ellers kan ikke kontrolleres uten at ytterkledningen demonteres.

Hjemmelshaver opplyser at all ytterkledning overflatebehandles før salg/ overtakelse.

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er påvist punkterte glass.

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

Vinduer:

Fritidsboligen har vinduer med to-lags glass, og vinduer med enkle glass og varevindu.

Ytterdører:

Inngangsdør i tett utførelse. Ukjent produksjonsår.

Alle åpningsbare vinduer og dører ble funksjonstestet på befaringsdagen.

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

Merknader:**Vinduer:**

Vinduer har slitasje på overflater og justerings- og vedlikeholdsbehov. Vinduer mot nord har større slitasje, sammenlignet med de andre.

Vinduer mot øst har punkterte glass. Om andre vinduer er punkterte, vil dette først vise seg når temperaturforskjellen mellom ute og inne blir større.

Ytterdører:

Ytterdør fungerte greit på befaringsdagen. Overflater er preget av elde og slitasje.

Ytterdøren mangler utvendig komplettering av omramminger. Hjemmelshaver opplyser at dette vil bli ferdigstilt før salg/ overtakelse.

Annet:

Vinduer har utettheter mellom beslag og vinduskarm. Utettheter ved beslag kan resultere i at vann lettere kan trenge inn i konstruksjonen, og forårsake skader.

Forventet levetid på vinduene og ytterdør vurderes som utgått, og de må påregnes å bli skiftet ut i nær fremtid.

Bilde viser skader/ slitasje på vindu mot nord, samt utettheter mellom beslag og vinduskarm.

**4. Tak****TG 3** 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er 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 ikke påvist ventilering/lufting.

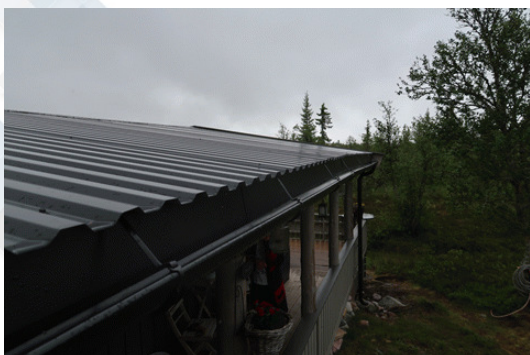
Saltak av trekonstruksjoner. Visuelt undersøkt fra stige ved takfot, og fra inne i fritidsboligen.

Merknader: Det ble på befaringsdagen påvist svanker, deformasjoner og nedbøyninger i takkonstruksjonen både inne i fritidsboligen, og fra ute. Skjevheter i takkonstruksjon, må sees i sammenheng med skjevheter i grunn. Tilstanden bør overvåkes.

Det ble på befaringsdagen ikke påvise noe lufting av takkonstruksjonen. Manglende lufting kan skade konstruksjonen over tid i form av sopp- og råteskader. På grunn av manglende lufting av takkonstruksjonen er det ekstra viktig å ventilere rommene inne i fritidsboligen da den er i bruk, for å holde luftfuktigheten så lav som mulig inne i fritidsboligen. Yttertaket har delvis lufting via naturlige utettheter i takplater.

Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre bygninger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet og styrke, da disse er bygget etter eldre forskrifter.

Blide viser eksempel på skjevheter/ svank i takkonstruksjonen.



TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertækking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 2016

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

Taket vurderes slik at det ikke er tilstrekkelig helning.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taktekking og skorstein over tak:

Taktekking av takplater av metall og høyde på skorstein er besikttet fra stige ved takrenne.

Takrenner og beslag på tak:

Fritidsboligen har takrenner og nedløp i aluminium.

Forventet levetid på takrenner er ca. 30 år.

Forventet levetid på takplater av metall er ca. 40 år.

Merknader:

Taktekking og skorstein over tak:

Det ble ikke påvist utettheter eller lekkasjer på befaringstidspunktet.

Yttertaket fremstår som helt på befaringdagen.

Fra stige ved takrenne kan det se ut til at skorstein har tilfredsstillende høyde over yttertaket.

Takvinkelen er lavere enn anbefalt for takplater av metall på taksida mot øst. Minste anbefalte takvinkel for takplater av metall, er i henhold til Sintef byggforsk 10 grader. Deler av yttertaket ble på befaringdagen målt til å ha en helningsvinkel på ca. 5 grader. Takvinkel under anbefalinger kan resultere i lekkasjer over tid.

Lekter for yttertaket er montert uten sløyfer, noe som hindrer kondensvann og eventuelt lekkasjevann og renne fritt til takrenne, og kan resultere i lekkasjer over tid.

Takrenner og beslag på tak:

Takrenner mot øst har ikke nedløpsrør. Det anbefales at nedløpsrør monteres, og at takvann ledes lengre unna fritidsboligen.

Det kunne ikke påvises noe takstige til skorstein. Takstige til skorstein er et krav for å sikre trygg adkomst for feier ved feiing og tilsyn av skorstein.

Taket har ikke snøfangere. Dette bør monteres for å sikre at ras fra tak ikke skal skade personer og husdyr.

Bilde viser at lekter for yttertaket ikke er montert på sløyfer, slik det anbefales.



©mstr.no

5. Loft**Ingen** 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Fritidsboligen har ikke loftskonstruksjon.

Merknader:**6. Balkonger, verandaer og lignende****TG 2** 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Fritidsboligen har terrasse mot sør og vest på til sammen 38 m², hvorav ca. 9 m² er overbygget med tak.

Terrassen er delvis oppført som terrasse direkte mot terreng, og oppbygd over terreng.

Deler av terrassen har rekkverk av tre.

Merknader: Hjemmelshaver opplyser at terrassen ble oppført og utbedret i ca. 2019.

Terrassen fremstår som i god stand på befaringsdagen med liten slitasje på overflater.

Rekkverkshøyde er for lav etter dagens krav. Målt rekkverkshøyde på terrasse, var på befaringsdagen 690 mm.

Minstekravet er etter dagens regelverk 1000 mm.

Bilde viser måling av høyde på rekkverk.

**7. Våtrom****7.1 Bad****Ingen** 7.1.1 Overflate vegger og himling

Fritidsboligen har ikke noe våtrom.

Merknader:**Ingen** 7.1.2 Overflate gulv

Fritidsboligen har ikke noe våtrom.

Merknader:**Ingen** 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Fritidsboligen har ikke noe våtrom.

Merknader:**8. Kjøkken****8.1 Kjøkken**

TG 1

8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra ukjent

Eldre innredning med slette fronter og benkeplate i laminat.

Oppvaskkum i metall.

Frittstående hvitevarer som komfyr og kjøleskap. Hvitevarer er drevet på gass.

Avtrekksvifte over komfyr med avkast ført ut av bygget.

Merknader: Kjøkkeninnredning er eldre og har bruksslitasje, men fungerte tilfredsstillende på befaringsdagen.

9. Rom under terreng

9.1 Kjeller

Ingen 9.1.1 Veggens 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 Ukjent

Fritidsboligen har innlagt sommervann til kjøkkenbenk fra en bekk i nærheten.

Avløp fra vask på kjøkken og servant fra soverom er ført til terreng.

Merknader: Anlegget fungerte greit på befaringsdagen.

Se opplysninger under "tilleggsopplysninger" lengre bak i rapporten for mer informasjon om innlagt vann i fritidsbolig uten godkjent avløpssystem.

Ingen 10.2 Varmtvannsbereder

Fritidsboligen har ikke varmtvannsbereder.

Merknader:

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Fritidsboligen har ikke vannbåren varme.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Fritidsboligen har ikke noe varmesentraler.

Merknader:

TG 1 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Fritidsboligen ventileres via mekanisk avtrekk på kjøkken. Tilluft via veggventiler og ventiler i vinduer.

Merknader: Ventilasjons løsningen vurderes som tilfredsstillende i forhold til bruker belastningen.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

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

12 V solcelleanlegg med solcellepanel plassert mot sørøst. To 260 Ah batterier og styrepanel er plassert i bod med utvendig adkomst. Synlige strømledninger.

Merknader: Anlegget var i drift og fungerte på befaringsdagen.

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:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Egenerklæringsskjema fra oppdragsgiver er mottatt og gjennomgått den 02.07.2025.

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

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger og ferdigattest av fritidsboligen, lovlig bruk er dermed ikke vurdert.

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

Fritidsboligen har innlagt vann fra en bekk. I de fleste tilfeller der vann legges inn i bolig/ fritidsbolig, må det foreligge utslippstillatelse hos kommunen. I dag er avløp ført direkte ut til terreng. For å unngå utslippstillatelse hos kommunen må i utgangspunktet forbruksvann fysisk bæres inn i boligen/ fritidsboligen.

Hjemmelshaver opplyser at de har tinglyst vannrett til fritidsboligen.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Det anbefales at kommunen kontaktes for å kontrollere hva som er godkjent bruk av rommene i fritidsboligen, samt eventuelle tillatelser for utslipp av gråvann.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Påviste skjevheter i punkter av lettklinkerblokker og merkbare skjevheter på gulv inne i fritidsboligen.
1.2	Krypekjeller
	På befaringsdagen var det lagret organisk materiale i krypekjelleren. Høyden i krypekjelleren tilsier at det ikke er fysisk mulig å kontrollere hele arealet. Deler av krypekjelleren er ikke kontrollert, og tilstanden er ikke kjent.
1.3	Terrengforhold
	Terrengforhold er ikke tilfredsstillende.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Slitasje og vedlikeholdsbehov på vinduer og ytterdør. Forventet levetid vurderes som utgått. Utettheter mellom beslag og vinduskarmer. Punkterte glass mot øst.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Takvinkel er lavere enn anbefalt for yttertak av takplater i metall. Bortledning av takvann vurderes som ikke tilfredsstillende, da det ikke er monterte nedløpsrør. Manglende takstige til skorstein.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Rekkverkshøyde er for lav etter dagens krav.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	TG3 er satt på grunn av standardens krav til lufting av takkonstruksjoner. Det kunne på befaringsdagen ikke påvise noe mulighet for utlufting av selve takkonstruksjonen. Synlige skjevheter, deformasjoner og svanker ble påvist.
	Prisvurdering gjelder etablering av lufting av takkonstruksjonen.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Elverum	
Oppdragsnr.	
1211250215	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Jørn Svenningsen	Reidun Myrvold
Gateadresse	
Osdalsveien 849	
Poststed	Postnr
RENDALEN	2485
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2010
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	15
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Fremtind
Polise/avtalnr.	35761376 husforsikring

Document reference: 1211250215

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Hytta beveger seg når telen går.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Egeninnsats

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

Verdivurdering v / Sondre Lillebo

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tinglyst veirett og vannrett

Document reference: 1211250215

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1211250215

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jørn Svenningsen	bc4c9248d3ea09c56690 f55d59eb8ea9d18f3fa5	02.08.2025 08:03:14 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Reidun Myrvold	191ce0d6e1a183bbe4c86 eb0fdea6a6dee9b986a	02.08.2025 08:00:31 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1211250215

- 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

Osdalsveien 849

Høyde over havet

838 m



Offentlig transport

 Koppang stasjon Linje R60	28.6 km
 Snerta Linje 846	10.2 km
 Granberget Linje 846	14.1 km

Avstand til byer

Lillehammer	83.9 km
Hamar	99.6 km
Oslo	199.2 km
Trondheim	205.6 km

Ladepunkt for el-bil

 Kople Åkrestrømmen	18.3 km
 Recharge Engerdal	24 km

Vintersport

Alpin

- Renåfjellet Alpinanlegg
- Avstand til nærmeste bakke: 14 km
- Skitrek i anlegget: 2



Sport

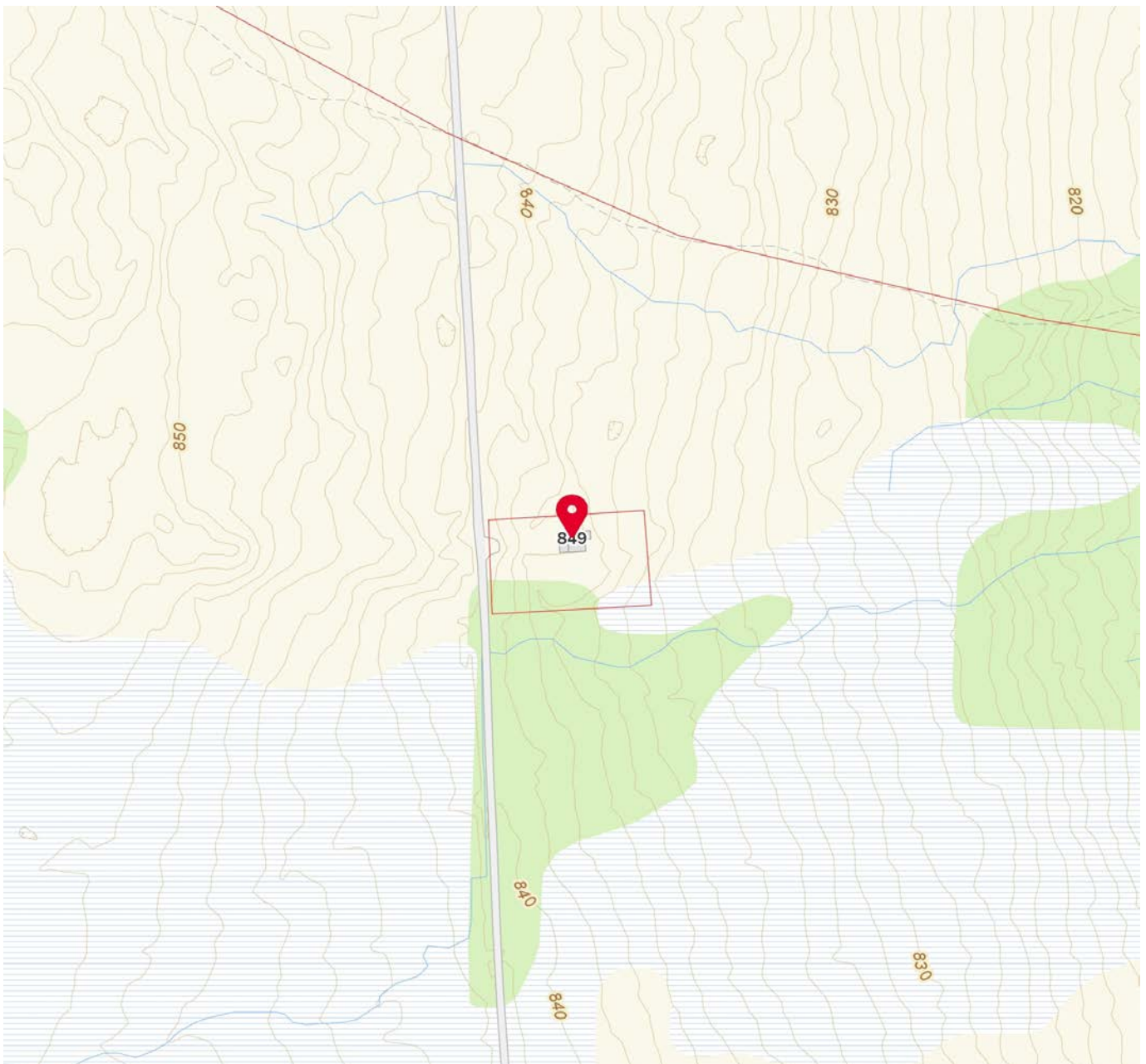
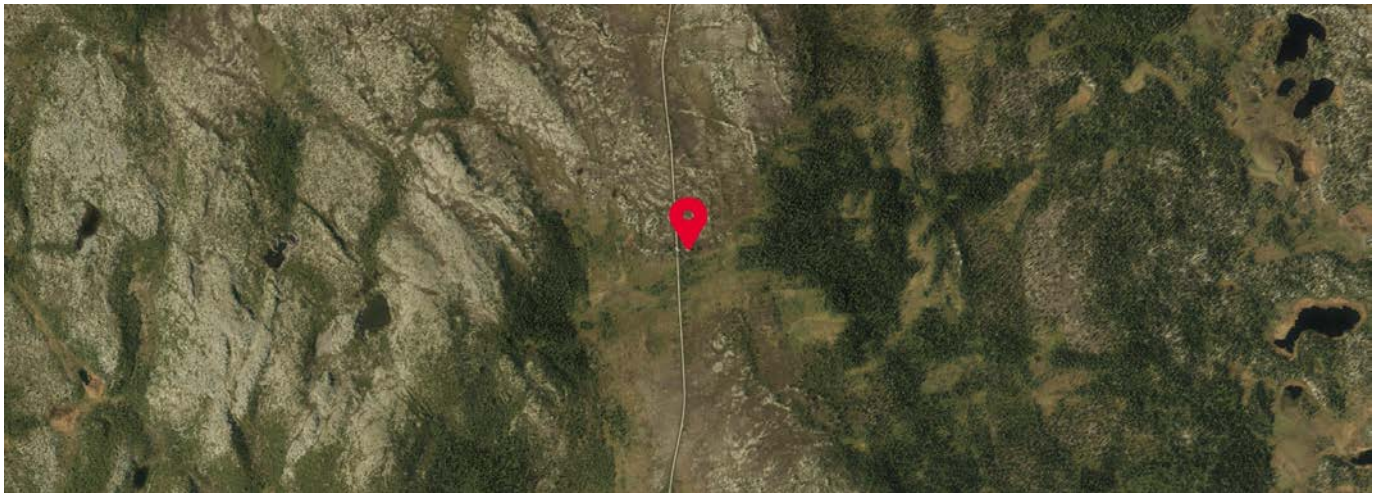
 Åkrestrømmen friidrettsanlegg Ballspill, fotball, friidrett, ishall	18.5 km
 Fagertun skole Aktivitetshall, ballspill, fotball	20 km
 Koppang Treningssenter	28.2 km

Dagligvare

Joker Aasheim Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	18.4 km
Joker Otnes	22.7 km

Varer/Tjenester

 Boots apotek Koppang	28.3 km
 Koppang Vinmonopol	28.4 km





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 tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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: Osdalsveien 849
2485 RENDALEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Line M Strøm

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

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