

A photograph of a red wooden cabin with a dark grey roof and a wooden deck. The cabin is situated on a grassy hillside, surrounded by a dense forest of tall evergreen trees. The sky is blue with some light clouds. In the top right corner, there is a red rectangular box with the word 'aktiv.' in white lowercase letters.

aktiv.

Hestgjetarveien 109, 2450 RENA

**Svært trivelig hytte med  
naturskjønn og skjermet  
beliggenhet, midt i Birkebeinerens  
rike! 3 soverom og innlagt strøm.**





Eiendomsmegler

## Åste Christine Gjermunds

**Mobil** 941 78 482

**E-post** aste.gjermunds@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Elverum

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 850 000,-  
**Omkostn.:** Kr 22 490,-  
**Total ink omk.:** Kr 872 490,-  
**Selger:** Espen Kristiansen  
Per Kristiansen  
Pål Kristiansen

**Salgsobjekt:** Fritidseiendom  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1976  
**BRA-i/BRA Total** 47/50 kvm  
**Tomtstr.:** 1005.8 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 15, bnr. 84  
**Oppdragsnr.:** 1211240425

# Din nye fritidsbolig?

Velkommen til vakre Skramstadsætra, Birkebeinerens rike og Hestgjetarveien 109!

En fritidsbolig beliggende på en skjermet og romslig tomt på drygt 1 mål, ca. 660 moh. med god avstand til nabohytter. Hytta som ble oppført i 1976 består av entré, stue, kjøkken, spisestue, tre soverom og sanitærrrom-rom. I tilknytning til overbygd inngangsparti er det en praktisk bod med bio-do. Fra eiendommen er det umiddelbar nærhet til fantastiske helårs' tur- og friluftsmuligheter, og den velkjente Birkebeinertraséen som byr på et unikt og velutviklet løypenett passerer ved selve Skramstadsætra. Nærmeste skiløype er rett ved, og denne kan følges langt inn på Hedmarksvidda! Området byr ellers på flotte stier, turmål og topper. Mulighet for vintervei helt frem til hytta.

Velkommen til hyggelig visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	34
Egenerklæring .....	57
Nabolagsprofil .....	63
Budskjema .....	73

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 47 m<sup>2</sup>

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

BRA totalt: 50 m<sup>2</sup>

TBA: 25 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje: BRA-i: 47 m<sup>2</sup> Entré, sanitærrrom, stue, kjøkken og tre soverom.

BRA-e: 3 m<sup>2</sup> Bodrom med bio-do.

### TBA fordelt på etasje

1. etasje: 25 m<sup>2</sup> Romslig og dels overbygd terrasse.

### Ikke målbare arealer

Areal i matkjeller og hems er ikke målbart pga takhøyde under 190cm. Arealet er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde).

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det gjøres oppmerksom på at NS3940:2023 i utgangspunktet krever at en boenhet innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, soverom, bad og toalett) for å kunne klassifiseres som internt bruksareal/BRA-i. Arealet i bruksenhetens hoveddel er likevel vurdert til å være en boenhet (BRA-i) selv om enkelte av hovedfunksjonene ikke er oppfylt (bad er ikke etablert og toalett er lokalisert i bod med separat inngang). Det presiseres at vurderingen er en klar skjønnsvurdering, og baseres på tolkninger og observasjoner gjort på befaringsdagen.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1 005.8 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Romslig, skjermet og pent beliggende eiertomt på ca. 1 005,8 kvm, beliggende ca. 660 moh i naturskjønne omgivelser ved Skramstadsætra.

Tomten er bestått av stedsegen vegetasjon, med hovedsaklig lyng og naturtomt, og innslag av flere større bartrær.

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.

### **Beliggenhet**

Eiendommen ligger fint, skjermet og idyllisk til i et etablert hytteområde på Skramstadsætra, sør for Hemmelfjellet og Dølfjellet. Det er kort vei til flere fine turmål og stier, og selve Birkebeinertraséen passer kun noen hundre meter unna! Til Rena sentrum hvor man finner flere fasiliteter og servicetilbud, er det ca. 11,5 km. Sorknes Golf med 18-hulls' bane, og Rena Alpin- og skisenter på Birkenåsen med både barnebakke, familiebakke, øvrige nedfarter, boardercross og terrengpark ligger nord for Rena sentrum.

Eiendommen ligger i et område som byr på milevis med flotte skiløyper vinterstid, og med kort veg opp til snaufjellet. For de som liker å utforske stier, veger og toppturer sommerstid, er det fine stier og veier å ta for seg både på beina- og fra sykkelsetet. For den som er glad i tradisjonelt friluftsliv, er eiendommen et flott utgangspunkt - året rundt. Området er kjent for å være snøsikkert og har umiddelbar nærhet til friluftsområder som passer for de aller fleste. En fin tur i området kan være å gå til Skramstadseter Fjellstue, som ligger ca. 1,5 km fra eiendommen. Her er det i noen perioder tradisjonell seterkafé.

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

### **Bygningssakkyndig**

E&K Takst AS v/ Magnus Karlstad

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Bygningen er oppført i yttervegger av trekonstruksjoner kledd med stående trekledning, fundamentert på ukjent byggegrunn med åpen fundamentering på lettklinkerblokker. Etasjeskille av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner, tekket med pappshingel. Koblede vinduer med karmen av tre.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av E&K Takst AS.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader -TG).

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

- \*Vinduer og dører: Karm er værslitte, kittfalsler (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og stedvis løsnet. Det er ikke montert beslag på vannbrett, og vannbrett er montert med lite fall fra karm. Flere vinduer lot seg ikke åpne pga skjevheter i karm og limeffekt fra maling mellom karm og vindusramme.
- \*Renner og nedløp: Det ble registrert buling/skade i nedløpsrør av eldre årgang som er et symptom på frostspreng. Frostsprengte nedløpsrør kan sprekke og medføre til økt fuktbelastning på fritidsboligens ytterkledning.
- \*Takkonstruksjon: Takkonstruksjonen viser tegn til skjevheter ved utebod. Forholdet vurderes å skyldes setninger som følge sviktende fundamentering.
- \*Taktekking: Registreres enkelte skader på pappshingel, krakelering og enkelte buler i papp på mønetopp, det registreres også noe mosegroing på skyggesiden. Alder på pappshingel er ukjent. Erfaringsmessig vil pappshingel som har passert femten år ha usikker restlevetid.
- \*Avløpsrør: Avrenningshastighet er ikke testet da fritidsboligen ikke har vanntilførsel/ opplegg for vannrør. Alvløpsrør er ført direkte ned i grunnen, det er ukjent om det er etablert noen form for kum/spredegrøfter.
- \*Elektrisk: Sikringsskap med automatsikringer plassert bod. Boligen har åpent elektrisk anlegg. Deler av det elektriske anlegget drives av batterier tilknyttet solceller som er montert over tak.  
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. TG2: Kursfortegnelse er ikke i samsvar med antall sikringer. Det registreres noe manglende avdekking i sikringsskap. Det er ikke forelagt noen dokumentasjon på utførelsen av anlegget.
- \*Ventilasjon: Naturlig ventilasjon i boligen. Det er ukjent om ventilasjon/tilluft er tilstrekkelig. Ventilering ved åpning av vinduer bør påregnes.
- \*Øvrig - Andre rom: Gulvflater er slitt/aldringspreget og det registreres enkelte fuktskader i gang. Forholdet vurderes å være av estetisk karakter. Det registreres enkelte riss/sprekker i hjørne mellom pipe og brannmur, forholdet vurderes å ha oppstått som følge av bevegelse i bjelkelaget.

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

\*Grunnmur og fundament: Det registreres riss/sprekker og vesentlig skjevhet i enkelte lettklinkerblokker. Utebod bærer preg av å ha seget ned i terrenget. Synlig skjevhet i takkonstruksjon og målte skjevheter i bjelkelag ses i sammenheng med dette.

Anbefalte tiltak: Oppretting/forsterkning av fundamenter og tilhørende bjelkelag bør påregnes. Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

\*Yttervegger: Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå med tilfeldige stikktagninger med syl for kontroll av råteskader. Enkelte sider av fritidsboligen er værslitte og det registreres enkelte kledningsbord med sprekker. Bordkledningen er stedvis avsluttet for nærme bakken med påfølgende fare for nedfukting og skader over tid og og det registreres stedvis råteskader i trekledning på hjørnet til utebod. Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning noe som medfører redusert lufting bak kledningen.

Anbefalte tiltak: Rengjøring og overflatebehandling må påregnes, råteskadet og sprukket trekledning bør skiftes ut og det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

\*Utstyr på tak: Det er ikke etablert stige for feier på taket. Anbefalte tiltak: Etablering av forskriftsmessig adkomst for feier bør påregnes. Utbedringskostnader: Under 10 000

\*Etasjeskille og gulv på grunn: Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik i stue/kjøkken på over 20mm. Forholdet vurderes å ha sammenheng med observerte skjevheter i fundamenter. Anbefalte tiltak: Oppretting/forsterkning av bjelkelag bør påregnes. Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

\*Kjøkken - Oppsummering av avtrekk: Det er ikke avtrekk over stekesonen. Anbefalte tiltak avtrekk: Mekanisk avtrekk over stekesonen anbefales etablert.

Utbedringskostnader ventilasjon: Under 10 000

Det er gitt tilstandsgrad TG IU (ikke undersøkt) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

\*Krypkjeller - Åpent kryprom: Det er redusert tilkomst til åpent kryprom under fritidsboligen grunnet lagret innbo/løse. Undersiden av fritidsboligen er derfor inspisert fra utsiden.

\*Øvrig - Radon: Det er ukjent om radonmåling er gjennomført i boligen.

\*Øvrig - Oljekammin: Det ble innført et forbud mot å fyre med fossil olje den 1. januar 2020. Det er ukjent om oljekaminen er ombygget til bruk av bioolje.

For ytterligere/detaljerte beskrivelser av avvik, øvrige tilstandsgrader og bygningsteknisk utførelse, også ved eventuelle andre bygninger, se vedlagte tilstandsrapport avholdt 28.10.2024 av E&K Takst AS for teknisk beskrivelse av eiendommen.

### **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: Har vært sprekkdannelser på vegg fra pipe der kjøkken er montert på en side og peis er murt opp på motsatt side

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 vært mus i matkjeller tidligere. Har ikke hatt skadedyr eller lignende siste 10 år.

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

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

Beskrivelse: Det er lagt ny takskingel ved egeninnsats. Det er renoverert pipe ved blikkenslager.

Arbeid utført av: Ukjent

### **Standard**

Fritidsbolig - Byggeår: 1976.

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.

### **Parkering**

Biloppstillingsplass på egen eiendom.

### **Forsikringsselskap**

Eika

### **Polisenummer**

6943765 / 9

### **Diverse**

Det foreligger ingen informasjon om evt. utført feiing- eller tilsyn. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.



I følge opplysninger mottatt fra Elvia er det ikke foretatt el-kontroll. Dette gis ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster.

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.

## Energi

### Oppvarming

Fritidsboligen varmes opp med ved og strøm.

Peis med innsats i stue. Panelovner i flere rom. Oljekamin - usikkert om denne er i bruk.

### Energikarakter

G

### Energifarge

Oransje

## Økonomi

### Kommunale avgifter

Kr 2 927

### Kommunale avgifter år

2024

### Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør i følge opplysninger fra kommunen kr 2 927,- for 2024.

I disse inngår renovasjon for fritidsbolig og eiendomsskatt. Det må påregnes gebyr for feiing-/tilsyn.

Følgende satser for kommunale avgifter er opplyst som årsprognose for 2024:

\* Renovasjon fritidsbolig: Kr 1 146,-

\* Eiendomsskatt: Kr 1 781,-

### Formuesverdi

Kr 269 284

### Formuesverdi år

2022

### **Andre utgifter**

Årlige kostnader:

- Bom ved Skramstadsætra, ca. kr 900,-/år (maks 2 kjøretøy) - alternativt betaling på kr. 60,- pr. passering.

- Brøyting av vei fra avkjøringen fra Hestgjetarveien og opp til hytta, kr. 2 875,- pr. 2024. Beløpet avhenger av snømengde og behov for brøyting. Brøyting bestilles via app før ankomst.

Avgifter justeres normalt årlig.

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

### **Tilbud lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 15, bruksnummer 84 i Åmot kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Dokumentnr: 725029, tinglyst 05.09.2012: Elektriske kraftlinjer - Mellom Eidsiva Nett AS (EN) og eier av gnr. 15, bnr. 42 seterteigene i Åmot kommune (nednfor kalt grunneieren) er det inngått slik avtale om rettighetsverv for plassering av fordelingstransformator med tilhørende apparater, høy- og lavspennings-kabelanlegg (nedenfor kalt nettstasjonen):

Diverse bestemmelser om EN's rettigheter og plikter, transport og ferdsel, opprydding, andre rettigheter og plikter samt alminnelige bestemmelser.

Rettighetshaver: Eidsiva Nett AS

Org.nr: 981 963 849

Overført fra: Knr:3422 Gnr:15 Bnr:42

Gjelder denne registerenheten med flere

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det ble utstedt ferdigattest for "Nybygg hytte" datert 21.04.1976.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse ser ut til å være i samsvar med dagens bruk, med unntak av at terrassen ikke er inntegnet på byggetegningene.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

21.04.1976.

#### **Vei, vann og avløp**

Adkomst via hytteområdets vegnett. Det betales bombillett med kr 60,- per passering (prisene kan variere avhengig av sesong). Alternativt kan man løse årskort til kr 900,-. Prisene gjelder for 2024.

Eiendommen er ikke tilknyttet vann. Avløp med ukjent tilkobling.

#### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen er regulert til fritidsbebyggelse (delareal: 956 kvm) og friluftsmål (delareal: 50 kvm) iht. Reguleringsplan for Skramstadsætra hytteområde, trådt i kraft 22.06.2011.

Reguleringsplan for Skramstadsætra - Rostadsæterveien har status "planlegging igangsatt".

Eiendommen følger Kommuneplan for 2016-2030 med formål: Reguleringsplan skal fortsatt gjelde (R92) og Bevaring naturmiljø (H560\_6), samt Kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljø.

#### **Adgang til utleie**

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

#### **Legalpant**

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

## Kontraksgrunnlag

#### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som

hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken



11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

Salgsoppdrag

850 000 (Prisantydning)

---

#### Omkostninger

21 250 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

---

22 490 (Omkostninger totalt)

37 590 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

40 390 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

872 490 (Totalpris. inkl. omkostninger)

887 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

890 390 (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**

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

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

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

### **Boligkjøperforsikring**

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

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av BoligkjøperforsikringPluss.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt fast provisjon på kr 45.000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), oppgjørshonorar (kr 6.250,-), visningshonorar (kr 2.500,- per stykk), markedsføring (kr 21.750,-) samt innhenting av opplysninger, grunnbok, tinglyste dokumenter og tinglysing av sikringsobligasjon (kr 15.500,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

**Oppdragsansvarlig og ansvarlig megler**

Åste Christine Gjermunds

Eiendomsmegler

aste.gjermunds@aktiv.no

Tlf: 941 78 482

Aktiv Eiendomsmegling Elverum AS, Storgata 15

2408 Elverum

Tlf: 624 31 420

**Salgsoppgavedato**

05.11.2024

**Velkommen!**





Fritidsboligen som ble oppført i 1976 ligger fint, skjermet og idyllisk til i et etablert og populært hytteområde på Skramstadsætra, sør for Hemmelfjellet og Dølfjellet.



En fin fritidseiendom med god boltreplass for store og små!





Hytta har en romslig og dels overbygd terrasse som ligger tilknyttet overbygd inngangsparti.



Ved inngangspartiet er det adkomst til en praktisk bod med bio-do.





Entréen har fastmontert skohylle, og hattehylle med opphengsmuligheter for tøy. Fra entréen er det adgang til sanitærrom, og stuen som ligger i åpen løsning med kjøkkenet.





Stuen er i vinkel, og har plass til både sittegruppe og spisegruppe. En fin peis med innsats sørger for den riktige hyttestemningen enten du vil fyre for kosens skyld eller ønsker god varme.















Et hyggelig sted å nyte frokosten eller en bedre middag.







Hytta har et trivelig kjøkken med arbeidsflater og oppbevaringsplass. Frittstående kjøleskap og komfyr medfølger.



Den åpne løsningen gjør at man kan holde kontakt med venner- eller familie mens man lager mat.









Hytta har tre soverom, med totalt 8 sengeplasser slik det er innredet i dag.







På det midtre soverommet er det en plassbygd overkøye som bidrar til ekstra sengeplasser.





Samtlige soverom er innredet med smarte oppbevaringsløsninger, i form av plassvennlige hyller.









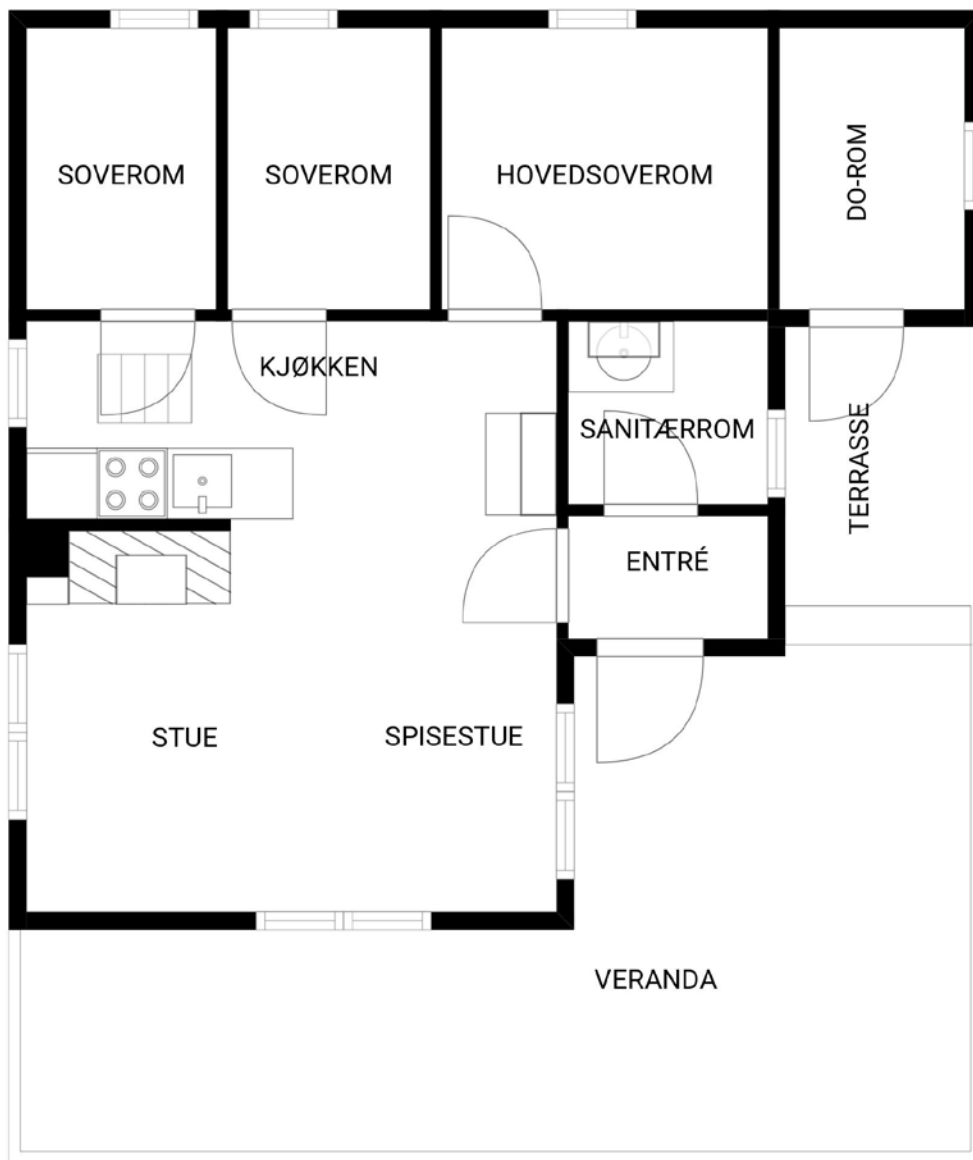


Sanitærommet er innredet med underskap med servant, overskap med speil, belysning, oppbevaringsplass og panelovn.





Boden som ligger ved inngangspartiet sørger for ekstra lagringsplass, og er innredet med noen hyller og bio-do. Sikringsskapet er også plassert i boden.



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

# Vedlegg



# Hestgjetarveien 109

## 2450 RENA

### Tilstandsrapport

### Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig

Byggeår: 1976

BRA: 50 m<sup>2</sup>

BRA-i: 47 m<sup>2</sup>



### Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

5

TG-2

8

TG-3

5

TG-IU

3

 **Supertakst**

GNR: 15 BNR: 84

Jonas Eikeland  
E&K Takst AS

jonas@ek-takst.no  
92482613

Hestgjetarveien 109  
2450 Rena

# 1. Tilstandsgradene

TG-0

## Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

## Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

## Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

## Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

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

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

### Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

### Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/24414>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

### Hvordan undersøkelsene skal skje

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



## 3. Rapportsammendrag

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

### Bygningsdeler med TG3

#### Grunnmur og fundament

##### Oppsummering

Det registreres riss/sprekker og vesentlig skjevhet i enkelte lettklinkerblokker. Utebod bærer preg av å ha seget ned i terrenget. Synlig skjevhet i takkonstruksjon og målte skjevheter i bjelkelag ses i sammenheng med dette.

##### Anbefalte tiltak

Oppretting/forsterkning av fundamenter og tilhørende bjelkelag bør påregnes.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

#### Yttervegger

##### Oppsummering

Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå med tilfeldige stikktagninger med syl for kontroll av råteskader. Enkelte sider av fritidsboligen er værslitte og det registreres enkelte kledningsbord med sprekker. Bordkledningen er stedvis avsluttet for nærme bakken med påfølgende fare for nedfukning og skader over tid og og det registreres stedvis råteskader i trekledning på hjørnet til utebod. Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning noe som medfører redusert lufting bak kledningen.

##### Anbefalte tiltak

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes, råteskadet og sprukket trekledning bør skiftes ut og det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

#### Utstyr på tak

##### Oppsummering

Det er ikke etablert stige for feier på taket.

##### Anbefalte tiltak

Etablering av forskriftsmessig adkomst for feier bør påregnes.

Utbedringskostnader: Under 10 000

#### Etasjeskille og gulv på grunn

##### Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik i stue/kjøkken på over 20mm. Forholdet vurderes å ha sammenheng med observerte skjevheter i fundamenter.

##### Anbefalte tiltak

Oppretting/forsterking av bjelkelag bør påregnes.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

#### Kjøkken

##### Oppsummering av avtrekk

Det er ikke avtrekk over stekesonen.

### Anbefalte tiltak avtrekk

Mekanisk avtrekk over stekesonen anbefales etablert.

Utbedringskostnader ventilasjon: Under 10 000

## Bygningsdeler med TG2

### Vinduer og dører

#### Oppsummering

Karmer er værslitte, kittfalsler (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og stedvis løsnet. Det er ikke montert beslag på vannbrett, og vannbrett er montert med lite fall fra karm.

Flere vinduer lot seg ikke åpne pga skjevheter i karm og limeffekt fra maling mellom karm og vindusramme.

#### Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger og justeringer/smøring bør påregnes.

Etablering av fall på vannbrett og montering vannbrettbeslag anbefales.

### Renner og nedløp

#### Oppsummering

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

Frostsprengte nedløpsrør kan sprekke og medføre til økt fuktbelastning på fritidsboligens ytterkledning.

#### Anbefalte tiltak

Utskifting av frostsprengte nedløpsrør anbefales.

### Takkonstruksjon

#### Oppsummering

Takkonstruksjonen viser tegn til skjevheter ved utebod. Forholdet vurderes å skyldes setninger som følge sviktende fundamentering.

#### Anbefalte tiltak

Basert på ovennevnte forhold anbefales jevnlig ettersyn slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

### Taktekking

#### Oppsummering

Registreres enkelte skader på pappshingel, krakelering og enkelte buler i papp på mønetopp, det registreres også noe mosegroing på skyggesiden.

Alder på pappshingel er ukjent. Erfaringsmessig vil pappshingel som har passert femten år ha usikker restlevetid.

#### Anbefalte tiltak

Basert på ovennevnte forhold anbefales reparasjon av påviste skader og jevnlig ettersyn, slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

### Avløpsrør

#### Oppsummering

Avrenningshastighet er ikke testet da fritidsboligen ikke har vanntilførsel/opplegg for vannrør.

Alvøpsrør er ført direkte ned i grunnen, det er ukjent om det er etablert noen form for kum/spredegrøfter.



### Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser anbefales og tiltak kan bli nødvendig.

## Elektrisk

### Oppsummering

Sikringskap med automatsikringer plassert bod.  
Boligen har åpent elektrisk anlegg.  
Deler av det elektriske anlegget drives av batterier tilknyttet solceller som er montert over tak.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

TG2:

Kursfortegnelse er ikke i samsvar med antall sikringer. Det registreres noe manglende avdekking i sikringskap.

Det er ikke forelagt noen dokumentasjon på utførelsen av anlegget.

### Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person og samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.

## Ventilasjon

### Oppsummering

Naturlig ventilasjon i boligen. Det er ukjent om ventilasjon/tilluft er tilstrekkelig. Ventilering ved åpning av vinduer bør påregnes.

## Øvrig: Andre rom

### Oppsummering

Gulvflater er slitt/aldningspreget og det registreres enkelte fuktskader i gang. Forholdet vurderes å være av estetisk karakter.

Det registreres enkelte riss/sprekker i hjørne mellom pipe og brannmur, forholdet vurderes å ha oppstått som følge av bevegelse i bjelkelaget.

### Anbefalte tiltak

Tiltak kan iverksettes ved behov.

## Bygningsdeler med TG-IU

## Krypkjeller: Åpent kryprom

### Oppsummering

Det er redusert tilkomst til åpent kryprom under fritidsboligen grunnet lagret innbo/løseøre. Undersiden av fritidsboligen er derfor inspisert fra utsiden.

### Anbefalte tiltak

Innbo og løseøre som er lagret under fritidsboligen anbefales fjernet.

## Øvrig: Radon

### Oppsummering

Det er ukjent om radonmåling er gjennomført i boligen.

### Anbefalte tiltak

For å kartlegge de faktiske forholdene bør det gjennomføres radonmåling.

---

## Øvrig: Oljekammin

### Oppsummering

Det ble innført et forbud mot å fyre med fossil olje den 1. januar 2020. Det er ukjent om oljekaminen er ombygd til bruk av bioolje.

### Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser utført av fagkyndig anbefales.

---

## Lovlighet

Det er ikke etablert brannslukkingsutstyr og/eller røykvarsler i boligen iht. forskrift

Det er ikke gjennomført kontroll/service av brannslukkingsutstyr de siste fem/ti år.  
Service/utskiftning av slukkeutstyr bør gjennomføres.  
Det er ikke forskriftsmessig montert røykvarsler.



## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
23.10.2024

Rapportdato  
28.10.2024

### Hjemmelshavere

Navn: Espen Kristiansen  
Navn: Per Kristiansen  
Navn: Pål Kristiansen

Tilstede ved inspeksjon: Nei  
Tilstede ved inspeksjon: Nei  
Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Ja

### Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: Jonas Eikeland      Telefon: 92482613  
Firma: E&K Takst AS      Epost: jonas@ek-takst.no  
Adresse: Hushagavegen 6, 2335 STANGE



#### Om bygnings sakkyndig:

Er utdannet bygg-/tømrermester, og har over femten års erfaring fra byggebransjen som blant annet tømrer, bas, prosjektleder og takstingeniør.

#### Egne premisser:

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten  
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten.  
Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

### Informasjon om boligen

Adresse: Hestgjetarveien 109, 2450 Rena  
Kommunenr: 3422      Gårdsnr: 15      Bruksnr: 84      Festenr:  
Seksjonsnr:      Andelsnr:      Leilighetsnr:  
Byggeår: 1976 - Det er fremlagt ferdigattest datert 21.04.1976  
Boligtype: Fritidsbolig

#### Generell beskrivelse av boligen:

Fritidsbolig beliggende i Hestgjetarveien 109 i Åmot kommune.

Fritidsbolig oppført i 1976. Åpen fundamentering på lettklinkerblokker. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med stående trekledning. Etasjeskille av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er utvendig tekket med pappshingel. Koblede vinduer med karmen av tre.

#### TOMT

Eiet naturtomt (1005 m2 iht. PropCloud.no)

#### PARKERING

Parkering på privat tomt.

#### VEI/VANN/AVLØP

Adkomst til eiendommen via privat veg.

Fritidsboligen er ikke tilkoblet vann. Avløp med ukjent tilkobling. Biologisk toalett i bod.

#### ETASJE/ROMOVERSIKT

Fritidsbolig over en etasje med hems bestående av: Entré, stellerom, stue/kjøkken og tre soverom. Fritidsboligen har også en matkjeller med adkomst fra luke i gulv og en tilknyttet bod med biologisk toalett.

#### EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Gulv: Heltregulv.

Vegg: Panel.

Himling: Panel.

#### OPPVARMING

Elektrisk oppvarming med panelovner, vedfyrt peis og oljekamin.

#### VENTILASJON

Naturlig ventilasjon med ventiler i vegger.

## 5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

### Bygning: Hovedbygg

#### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	50	47	3	0	25
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>50</b>	<b>47</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>25</b>

#### Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
1. etasje	54	50	4
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>54</b>	<b>50</b>	<b>4</b>



## Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	47	47	0	Entré, stellerom, stue/kjøkken og tre soverom.	
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>47</b>	<b>47</b>	<b>0</b>		

## Kommentar til arealberegning

Det gjøres oppmerksom på at NS3940:2023 i utgangspunktet krever at en boenhet innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, soverom, bad og toalett) for å kunne klassifiseres som internt bruksareal/BRA-i. Arealet i bruksenhetens hoveddel er likevel vurdert til å være en boenhet (BRA-i) selv om enkelte av hovedfunksjonene ikke er oppfylt (bad er ikke etablert og toalett er lokalisert i bod med separat inngang). Det presiseres at vurderingen er en klar skjønnsvurdering, og baseres på tolkninger og observasjoner gjort på befaringdagen.

Areal i matkjeller og hems er ikke målbart pga takhøyde under 190cm. Arealet er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde).

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Drenering

Type grunnmur?	Åpen fundamentering/pilarer
Boligen har åpen fundamentering med lettklinkerblokker.	
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
<b>Oppsummering av drenering</b>	<b>TG-1</b>

### 6.2 Grunnmur og fundament



Bilde viser fundament som står skjevt.

Type Fundament/Grunnmur	Søyler/pilarer (åpen fundamentering)
Boligen har åpen fundamentering med lettklinkerblokker.	
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Byggegrunnens oppbygning er ukjent.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

#### Oppsummering av grunnmur og fundament

**TG-3**

Det registreres riss/sprekker og vesentlig skjevhet i enkelte lettklinkerblokker. Utebod bærer preg av å ha seget ned i terrenget. Synlig skjevhet i takkonstruksjon og målte skjevheter i bjelkelag ses i sammenheng med dette.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Oppretting/forsterkning av fundamenter og tilhørende bjelkelag bør påregnes.

#### Utbedringskostnader

50 000 - 150 000



Bilde viser fundament med gjennomgående sprekke.

### 6.3 Kryp kjeller: Åpent kryprom





Innbo/løsøre under bjelkelaget anbefales fjernet.

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

**Oppsummering av krypkjeller**

**TG-IU**

Det er redusert tilkomst til åpent krypprom under fritidsboligen grunnet lagret innbo/løsøre. Undersiden av fritidsboligen er derfor inspisert fra utsiden.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Innbo og løsøre som er lagret under fritidsboligen anbefales fjernet.

## 6.4 Rom under terreng



Matkjeller benyttes til lagring.

Type rom under terreng

Grovkjeller

Matkjeller med adkomst fra luke i bjelkelag. Vegger av lettklinkerblokker og støpt betonggulv.

Er det synlige skader eller påvist fukt?

Nei

**Oppsummering av rom under terreng**

**TG-1**

## 6.5 Balkong, terrasse, platting



Oversiktsbilde.

Type

Terrasse

Terrasse av trekonstruksjoner med rekkverk av tre, gulvflater av terrassebord. Terrassen er oppmålt til 25 m<sup>2</sup>.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Terrassen bare preg av å være fornyet i nyere tid, eksakt årstall er ukjent.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?

Nei

Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?

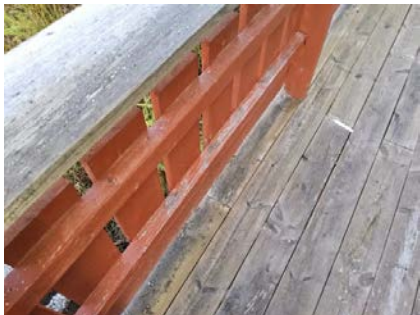
Nei

Er det krav til rekkverk?

Nei

Er balkong / terrassen teknet?

Nei



Det registreres noe avflasset maling på rekkverk.

#### Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-1

Det registreres stedvis avflasset maling på rekkverk og overflatebehandling anbefals.

## 6.6 Vinduer og dører



Vinduer er værslitte og har behov for overflatebehandling.

#### Beskrivelse

Varevinduer med karmen av tre er vurdert å være fra byggeår.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Ja

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

Ja



Bilde viser vannbrett under vindu.

#### Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Karmen er værslitte, kittfalsen (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og stedvis løst.

Det er ikke montert beslag på vannbrett, og vannbrett er montert med lite fall fra karm.

Flere vinduer lot seg ikke åpne pga skjevheter i karm og limeffekt fra maling mellom karm og vindusramme.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger og justeringer/smøring bør påregnes.

Etablering av fall på vannbrett og montering vannbrettbeslag anbefales.

## 6.7 Yttervegger



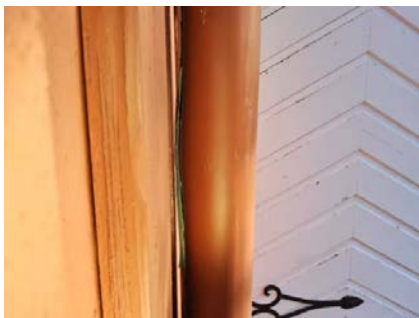
Bilde viser råteskadet kledning.



Bilde viser sprekt kledningsbord.

Type fasade	Stående kledning
Fritidsboligen har yttervegger i trekonstruksjoner, utvendig kledd med stående trekledning.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Det er ukjent om det er gjennomført utbedringer/utskiftninger siden opprinnelig byggeår.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
<b>Oppsummering av yttervegger</b>	
<b>TG-3</b>	
Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå med tilfeldige stikktagninger med syl for kontroll av råteskader. Enkelte sider av fritidsboligen er værslitte og det registreres enkelte kledningsbord med sprekker. Bordkledningen er stedvis avsluttet for nærme bakken med påfølgende fare for nedfukting og skader over tid og og det registreres stedvis råteskader i trekledning på hjørnet til utebod. Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning noe som medfører redusert lufting bak kledningen.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Rengjøring og overflatebehandling må påregnes, råteskadet og sprukket trekledning bør skiftes ut og det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.	
<b>Utbedringskostnader</b>	<b>10 000 - 50 000</b>

## 6.8 Renner og nedløp



Bilde viser frostsprengt nedløpsrør.

Type	Metall
Takrenner og nedløp i metall.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Takrenner og enkelte nedløp er skiftet, ukjent eksakt årstall.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
<b>Oppsummering av renner og nedløp</b>	
<b>TG-2</b>	
Det ble registrert buling/skade i nedløpsrør av eldre årgang som er et symptom på frostspreng. Frostsprengte nedløpsrør kan sprekke og medføre til økt fuktbelastning på fritidsboligens ytterkledning.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Utskifting av frostsprengte nedløpsrør anbefales.	



## 6.9 Takkonstruksjon



Bildet viser skjevheter i takkonstruksjonen.

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	På tak
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ja
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei

### Oppsummering av takkonstruksjon

**TG-2**

Takkonstruksjonen viser tegn til skjevheter ved utebod. Forholdet vurderes å skyldes setninger som følge sviktende fundamentering.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Basert på ovennevnte forhold anbefales jevnlig ettersyn slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

## 6.10 Takteking



Bildet viser buler i takpapp på mønet.



Det registreres enkelte skader på pappshingel.

Type teking	Pappshingel
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Taktekking er lagt etter byggeår, årstall for ny takteking er ukjent.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre taggjennomføringer?	Nei
Har tekingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent

### Oppsummering av takteking

**TG-2**

Registreres enkelte skader på pappshingel, krakelering og enkelte buler i papp på mønetopp, det registreres også noe mosegroing på skyggesiden. Alder på pappshingel er ukjent. Erfaringsmessig vil pappshingel som har passert femten år ha usikker restlevetid.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Basert på ovennevnte forhold anbefales reparasjon av påviste skader og jevnlig ettersyn, slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

## 6.11 Utstyr på tak



Det er ikke etablert forskriftsmessig stige for feiling av pipe.

Er det krav til snøfanger? Nei

Er det krav til stige for adkomst feier? Ja

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

**Oppsummering av utstyr på tak** **TG-3**

Det er ikke etablert stige for feier på taket.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Etablering av forskriftsmessig adkomst for feier bør påregnes.

**Utbedringskostnader** **Under 10 000**

## 6.12 Etasjeskille og gulv på grunn



Bilde fra måling av etasjeskille.

Type Trebjelkelag

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

**Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn** **TG-3**

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik i stue/kjøkken på over 20mm. Forholdet vurderes å ha sammenheng med observerte skjevheter i fundamenter.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Oppretting/forsterking av bjelkelag bør påregnes.

**Utbedringskostnader** **10 000 - 50 000**

## 6.13 Ildsted/Skorstein

Type pipe Element

Er det montert ildsted? Ja

Type ildsted Peis

Peisovn med glassdør og oljekamin.

Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd? Nei

Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale? Nei

Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra taket
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ikke kontrollerbart
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
<b>Oppsummering av ildsted/skorstein</b>	
TG-1	
Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av utvendige overflater på pipa.	

## 6.14 Kjøkken

### Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
<b>Oppsummering av overflater og innredning</b>	
TG-1	
Åpen kjøkkenløsning. Innredningen er fra ukjent årstall. Benkeplate av laminat med nedfelt oppvaskkum. Frittstående komfyr og kjøleskap. Synlige avløpsrør av plast. Gulvflater av heltregulv. Vegg- og himlingsflater i panel.	

### Avtrekk

Type avtrekk	Ingen
<b>Oppsummering av avtrekk</b>	
TG-3	
Det er ikke avtrekk over stekesonen.	
<b>Anbefalte tiltak avtrekk</b>	
Mekanisk avtrekk over stekesonen anbefales etablert.	
<b>Utbedringskostnader avtrekk</b>	Under 10 000

## 6.15 Lovlighet





Brannslukningsapparat ble sist kontrollert i 2010.

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Det er fremlagt ferdigattest datert: 21.04.1976.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Ja
Det er ikke gjennomført kontroll/service av brannslukkingsutstyr de siste fem/ti år. Service/utskiftning av slukkeutstyr bør gjennomføres. Det er ikke forskriftsmessig montert røykvarsler.	

## 6.16 Avløpsrør



Avløpsrør av plast under kjøkkenkum.

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Ukjent
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
<b>Oppsummering av avløpsrør</b>	<b>TG-2</b>
Avrenningshastighet er ikke testet da fritidsboligen ikke har vanntilførsel/opplegg for vannrør. Avløpsrør er ført direkte ned i grunnen, det er ukjent om det er etablert noen form for kum/spredegrøfter.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Ytterligere undersøkelser anbefales og tiltak kan bli nødvendig.	



Avløpsrør er ført direkte ned i grunnen.

## 6.17 Elektrisk



Batterier tilknyttet solcelleanlegg er plassert i stue/kjøkken.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Ja
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler tilstrekkelig festet?	Ja
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Ja
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart



Sikringskap plassert i utebod.

### Oppsummering av elektrisk

TG-2

Sikringskap med automatsikringer plassert bod.  
Boligen har åpent elektrisk anlegg.  
Deler av det elektriske anlegget drives av batterier tilknyttet solceller som er montert over tak.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

TG2:  
Kursfortegnelse er ikke i samsvar med antall sikringer. Det registreres noe manglende avdekking i sikringskap.  
Det er ikke forelagt noen dokumentasjon på utførelsen av anlegget.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person og samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.

## 6.18 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg.

### Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Naturlig ventilasjon i boligen. Det er ukjent om ventilasjon/tilluft er tilstrekkelig. Ventilering ved åpning av vinduer bør påregnes.

## 6.19 Øvrig: Radon



Kartutsnitt - NGU Radonkart

Beskrivelse

Boligen ligger i ett område med usikker aktsomhetsgrad. Informasjon er innhentet fra NGU radonkart.

### Oppsummering av øvrig

TG-IU

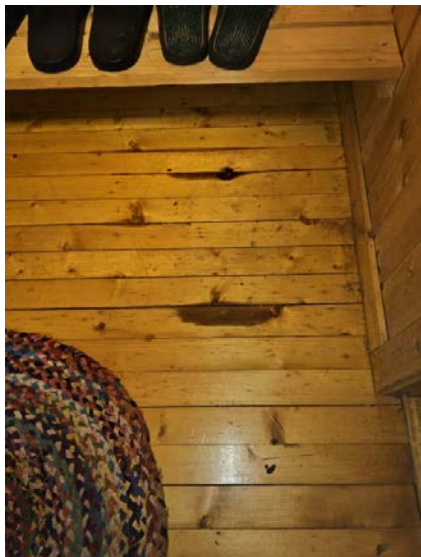
Det er ukjent om radonmåling er gjennomført i boligen.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å kartlegge de faktiske forholdene bør det gjennomføres radonmåling.



## 6.20 Øvrig: Andre rom



Bildet viser fuktskader i gulv i entré.



Bildet viser riss/sprekker i hjørnet mellom brannmur og pipe.

### Beskrivelse

Gulvflater av heltregulv.  
Veggflater av panel.  
Himlingsflater av Panel:  
Profilerte/slette innerdører.

### Oppsummering av øvrig

TG-2

Gulvflater er slitt/aldningspreget og det registreres enkelte fuktskader i gang. Forholdet vurderes å være av estetisk karakter.

Det registreres enkelte riss/sprekker i hjørne mellom pipe og brannmur, forholdet vurderes å ha oppstått som følge av bevegelse i bjelkelaget.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tiltak kan iverksettes ved behov.

## 6.21 Øvrig: Oljekammin



Dagtank er plassert i utebod.

#### Beskrivelse

Det er montert en innbygd oljekamin ved peisovn, dagtank er plassert i utebod.

#### Oppsummering av øvrig

TG-IU

Det ble innført et forbud mot å fyre med fossil olje den 1. januar 2020. Det er ukjent om oljekaminen er ombygd til bruk av bioolje.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterligere undersøkelser utført av fagkyndig anbefales.



Bilde viser oljekamin.

## 6.22 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.23 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant



## 6.24 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.25 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.26 Vannledninger

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.27 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.28 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.29 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.30 Våtrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Elverum	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1211240425	
<b>Selger 1 navn</b>	<b>Selger 2 navn</b>
Per Kristiansen	Espen Kristiansen
<b>Selger 3 navn</b>	
Pål Kristiansen	
<b>Gateadresse</b>	
Hestgjetarveien 109	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
RENA	2450
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	1991
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	33
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Eika
Polise/avtalnr.	6943765 / 9

Document reference: 1211240425

Spørsmål for alle typer eiendommer

Initialer selger: PK, EK, PK

1

- 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
- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
- 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
- 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, tømrerarbeid 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   
 Beskrivelse   
 Arbeid utført av
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja



- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja

## 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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1211240425

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Per Kristiansen	9f64f51e7da4c5a3fce87c7fe b7780733d79e216	21.10.2024 07:39:09 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Espen Kristiansen	fe3f437b0cba7cd57df60f90 e61a61bda6549156	22.10.2024 04:21:51 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Pål Kristiansen	995ba78854fd01ef8334263 e8283bfc87226ab5b	22.10.2024 09:07:43 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

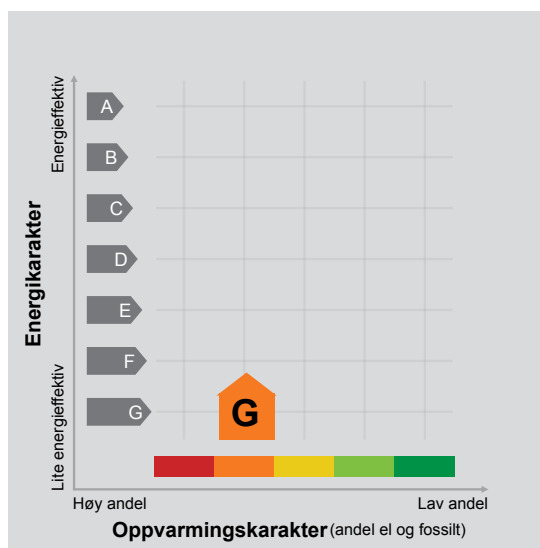
Document reference: 1211240425

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



# ENERGIATTEST

Adresse	Hestgjetarveien 109
Postnummer	2450
Sted	RENA
Kommunenavn	Åmot
Gårdsnummer	15
Bruksnummer	84
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	154471413
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-43037
Dato	24.10.2024



**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

# Nabolagsprofil

Hestgjetarveien 109

## Høyde over havet

662 m



## Offentlig transport

✈ Oslo Gardermoen	2 t 2 min	🚗
🚆 Rena stasjon Linje R60	47 min 24.9 km	🚗
🚆 Bergseth Linje 851	8 min 5.2 km	🚗
🚆 Bekkevold Linje 851	8 min 5.7 km	🚗

## Avstand til byer

Elverum	1 t 3 min	🚗
Hamar	1 t 22 min	🚗
Oslo	2 t 36 min	🚗

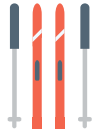
## Ladepunkt for el-bil

🚗 Kiwi Rena	45 min	🚗
🚗 Rena Supercharger	45 min	🚗

## Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 68 m
- 282 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Rena Alpin & Skisenter
- Kjøretid: 50 min
- Skitrek i anlegget: 2



## Aktiviteter

Rena Bowling	45 min	🚗
--------------	--------	---

## Sport

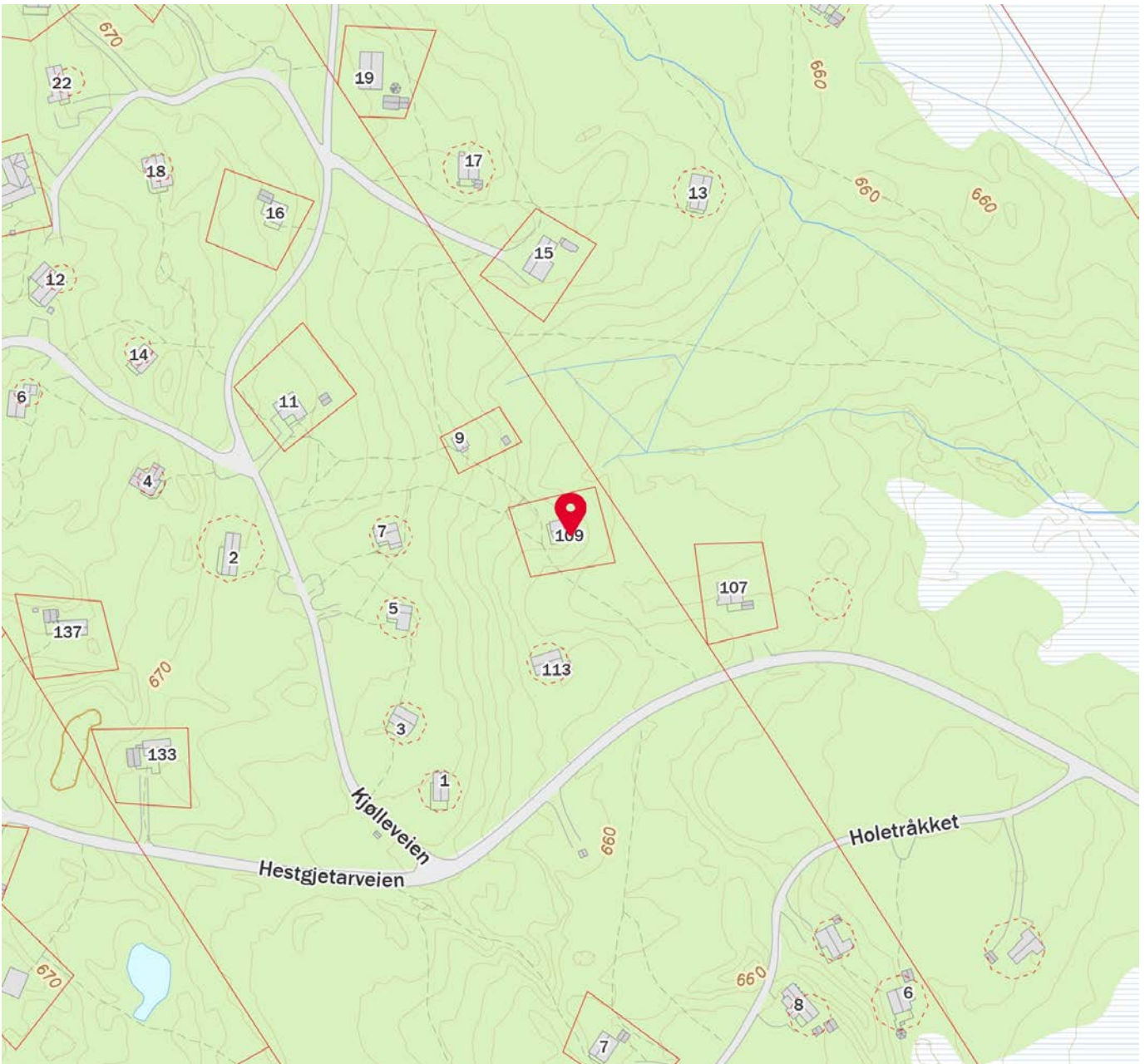
🏠 Lokalet fossheim Aktivitetshall	42 min	🚗 20.2 km
🏠 Rena barne- og ungdomsskole Aktivitetshall, turnhall	43 min	🚗 23.3 km
🏠 Rena Fysioterapi og Treningssenter	46 min	🚗
🏠 Rena fysikalske institutt	47 min	🚗

## Dagligvare

Kiwi Rena	45 min	🚗
Spar Rena	46 min	🚗

## Varer/Tjenester

📦 Wahlsenteret	46 min	🚗
🏪 Boots apotek Rena	46 min	🚗
🌿 Rena Vinmonopol	45 min	🚗



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.



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

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

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

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

  
Retts skal være rett. For alle.





## Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

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

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

### **Egenandel**

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

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

### **Nytt om tilstandsrapporter**

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

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

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

### **Arealavvik**

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

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

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

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

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

# HELP Renteforsikring

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

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

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

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



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

 **HELP**  
Retten skal være rett. For alle.





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

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

**Adresse:** Hestgjetarveien 109  
2450 RENA

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Åste Christine Gjermunds

**Telefon:** 941 78 482  
**E-post:** aste.gjermunds@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 viderefordlet til selger.*

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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