



aktiv.

Glomstadsundet 12, 2450 RENA

**Sjelden mulighet - Idyllisk  
fritidseiendom rett ved Glomma -  
fantastisk uteområde - Garasje -  
Må oppleves!**



Eiendomsmeglerfullmektig

## Simen Unneberg

**Mobil** 902 79 704

**E-post** simen.unneberg@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Elverum

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 1 890 000,-  
**Omkostn.:** Kr 64 292,-  
**Total ink omk.:** Kr 1 954 292,-  
**Selger:** Hege Dahle Meland

**Salgsobjekt:** Fritidseiendom  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1945  
**BRA/P-rom:** 145/66 m<sup>2</sup>  
**Tomtstr.:** 2137.2 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 0  
**Gnr./bnr.** Gnr. 54, bnr. 68  
**Oppdragsnr.:** 1211230458

## Din nye hytte?

Aktiv eiendomsmegling ved Simen Unneberg har gleden av å presentere Glomstadsundet 12 - En fantastisk fin og sjarmerende eiendom langs Glomma! Her har du en hytte med sjarm og sjel fra sin opprinnelse. Eiendommen grenser mot strandområde ved Glomma og har et idyllisk uteområde. Her kan du sitte ute på sene sommerkvelder med utsikt til elva, nyte morgenkaffen på trappa, kveldsbading, familieaktiviteter på tunet og virkelig nyte følelsen av naturen. Hytta ligger landlig og fredelig til. Denne eiendommen bør absolutt oppleves!

Merk deg dette:

- Hytte med sjel og herlig atmosfære
- Strand rett ved og usjenert uteområde
- Ca. 8 km til Rena sentrum & ca. 26 km til Elverum sentrum
- Fine muligheter for tur, jakt, fiske og birkerbeinerløypa
- Anneks, garasje og gammelt båthus

Velkommen til visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Bilder .....	17
Tilstandsrapport .....	42
Egenerklæring .....	79
Nabolagsprofil .....	84
Budskjema .....	93

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

P-rom: 66 m<sup>2</sup>

BRA: 145 m<sup>2</sup>

BTA: 152 m<sup>2</sup>

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

2137,2 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Selveier tomt på 2 137,2 m<sup>2</sup>. Tomt etablert lang Glomma. Svakt skrånet sør/vestvendt tomt rundt tun og bratt skråning mot vest 1-2 meter fra bygninger.

Innkjørsel med kjerrevei, dels gruset ved port. Hageanlegg bestående av plen, planter, blomsterbed, busker og trær. Eiendommen har gode lys- og solforhold, med etablert sørvendt veranda. Inngjerdet del av tomt med netting gjerde mot øst, gjerde med 2 porter. Påregnelig med noe støy fra nabolikene og omgivelsene

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikelutskrift (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 fantastisk fint til på Åsta Øst i Åmot kommune, ca. 8 km fra Rena sentrum. Eiendommen ligger kun 9 minutter i bil unna Rena og 25 minutter unna Elverum. Glomma renner like nedenfor og her har du fine bade- og fiskemuligheter på strandområdet rett nedenfor eiendommen. En kort kjøretur unna ligger også Østersjøen og Hemsjøen som er et idyllisk område for tradisjonelt friluftsliv. I umiddelbar nærhet til eiendommen er flotte friområder og turmuligheter alle årstider. Løyper for scooter og ski, med blant annet Birkebeinertrasseen som byr på milevis med preparerte løyper på vinteren. Det er heller ikke langt til Åstaelva hvor det også er flere koselige plasser på sommeren. Rena sentrum har de fleste servicetilbud med bla.

dagligvarebutikker, cafeer, spisesteder, diverse forretninger, samt tog/skystasjon med daglige avganger til Elverum/Oslo og Røros/Trondheim. Rena idrettspark finner du i Rena leir og her er det blant annet styrkerom, klatrevegg, svømmehall, fotball- og friidrettsstadion, tennisbaner, sandvolleyballbane, lysløype og terrengløype. Eiendommen ligger også en kort kjøretur på ca. 15 minutter unna en populær golfbane.

#### Bygningsakkyndig

Syversrud Takst AS;

#### Type takst

Tilstandsrapport

#### Byggemåte

Boligen er antatt fundamentert med støpte søiler til fast byggegrunn. Betongpilarer tilknyttet tilbygg og overbygd terrasse. Støpt grunnmur med sparestein, støpt betongplate i kjeller. Vegger over bakkenivå består av trekonstruksjoner, hoveddel med tømmerkasse kledd på to sider. Tilbygg av bindingsverk. Innvendig kledd med plater og panel, og utvendig med stående kledning. Etasjeskiller består av trebjelkelag, standard stubbloftkonstruksjon. Saltak takkonstruksjon med opplett mot vest, tak teknet med korrugerte stålplater. Renner, nedløp og beslag av plastlagt/lakkert stål og aluminium, enkelte nedløp ført videre i rør til terreng. Kvalitet og tykkelse kan bare avdekkes ved bygningsmessige inngrep, noe som ikke ble utført på befaringdagen.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandsvækkelser (tilstandsgrader -TG).

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

- Vinduer og dører: Det blir påvist sprekk i vindusglass i stue. Karm er værslitte.

Kittfalsler (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og stedvis løsnet.

Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig. Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering. Enkelte dører tar i karm/terskel og har behov for justering.

Med bakgrunn i alder vil det være risiko for at flere vinduer er, eller vil punktere. Viktig å merke seg at vinduer har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der pakninger rundt glasset blir stivere med årene, dette medfører at vinduene slipper ut mer varme. Forventet levetid for vinduer er 20-60 år.

- Yttervegger: Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Panel er avsluttet nærmere beslag/vannbrett og terreng enn hva som er anbefalt. Det anbefales at kledningen avsluttes 8-10mm over beslag og minimum 30 cm over terreng. Det er ikke registrert bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon. Det har ikke blitt

brukt tilstrekkelig med beslag fra tilbygg mot gavlvegg eldre del, samt beslag rundt konstruksjon på opplett. Fukt- og råteskade i enkelte bord registrert nederst på kledning, dette antatt på bakgrunn av umalt endeved, kort avstand til vannbrett og manglende tekking ved takkonstruksjon.

- Takkonstruksjon: For eldre typer takkonstruksjoner er det ikke uvanlig at lufting av konstruksjonen mangler eller er begrenset. Dette behøver ikke nødvendigvis å bety at det er et problem pr. d.d. For å undersøke dette nærmere må det foretas kontroll av takkonstruksjonen også ved kald årstid/ vinter, da dette vil gi et bedre grunnlag for å avdekke forhold som tyder på om det er utilstrekkelig ventilert. Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstillers dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter. Sviktende takkonstruksjon på carport som følge av sviktende grunn/fundamentering. Vindskier med skader. TG2 på bakgrunn av alder, skader på vindskier og sviktende takkonstruksjon på carport som følge av sviktende grunn/fundament.

- Ildsted/Skorstein: Ikke synlig pipevange i 2. Etasje. Pipa er delvis innkledd. Beslag, pipe og høyde over tak er ikke inspisert på grunn av snø. TG2 på grunn av alder og påviste forhold. Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedr. vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feiveesen. Eier informerer om att ildsted/ Skorstein er inspisert av feier fra lokalt brann- og feiveesen. Ingen mangler ved pipe og ildsted nede. Det er mangler ved delvis innkledd pipe i 2. etasje.

- Toalettrom: Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Trapp: Trapp kjeller uten etablert rekkverk/håndlist. Noe svikt i trinn på trapp til kjeller. Det registreres råteskader i nedre del av kjellertrapp pga fuktopptrekk fra kjellergulv / grunnmur. Ikke tilfredsstillende rekkverkshøyde på trapp til 2. Etasje, lavere enn 90cm. Målt lysåpning i rekkverk 14cm, krav 10cm. Trapp til 2. etasje mangler håndløper på en side.

- Avløpsrør: Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Det er ikke registrert tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Ingen skader ble registrert, generelt anbefales jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser for å sikre god avrenning. Utvendige stikkledninger er ikke vurdert. Ingen opplysninger om frostproblematikk.

- Vannledninger: Deler av vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Rørstrekk i kjeller er uisolerte og utsatt for frost og kondens. Enkelte rørstrekk er ikke forsvarlig festet. Ved prøving av to tappesteder samtidig ble det registrert et trykkfall. Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Deler av vanninstallasjonen

fremstår som noe ufagmessig utført. Ingen skader ble registrert, generelt anbefales regelmessig testing av hovedstoppekran for å kontrollere at den stenger ved en eventuell lekkasje. Ingen opplysninger om frostproblematikk. Vannkvaliteten er ikke testet.

- Elektrisk: Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999. Det finnes ikke noen kursfortegnelse. Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes. TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring på deler av anlegget.

- Ventilasjon: Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt. Naturlig ventilering av bad med ventil ut av vegg mot fri.

- Våtrom: Det er ikke montert bunnlister under baderomsplater i våtsonen, noe som avviker fra monterings anvisninger. Avløpsrør til klossett mangler tetting i overgang rør / gulv. Det er ikke synlige mansjetter / tettesjikt ved rørgjennomføringer i gulv. Tettheten er derfor usikker. Membran / tettesjikt bør være avsluttet minimum 25 mm over gulvoverflate rundt rørføringer. Dette er ikke etablert og gulvet kan være utsatt for lekkasjer. Overflater på rommet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Forventet levetid for våtroms vinylbelegg vegg/gulv er 10-30 år. Forventet levetid for våtromsplater i våtrom er 10-20 år.

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

- Grunnmur og fundament: Grunnmuren har skader/sprekker. Det er registreres riss/sprekker i grunnmuren. Det er ukjent om sprekker er gjennomgående, dette kan bare inspiseres fra krypkjeller. Krypkjeller uten adkomst. Det er kort avstand fra fundamentering og grunnmur til bratt skråning mot vest.

- Krypkjeller: Det registreres vannansamlinger i kjelleren pga for dårlig fuktsikring/drenering. Vannansamlinger medfører til skadelige fuktverdier i krypkjelleren. Det registreres omfattende skader i bjelkelaget pga fukt fra grunn. Det registreres skjevheter i stubbloftkonstruksjon. Det er etablert luftventiler i tilknytning til kryprom, det kunne til fordel vært etablert flere lufteluker for å bedre/optimalisere luftgjennomstrømningen.

- Rom under terreng: Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur. Fuktmålinger viser fuktverdier over faregrense for utvikling av sopp/ råteskade. Det er registrert fukt- og råteskade på stubbloftkonstruksjon, målt vektprosent 21%. Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater, som indikerer at det er en fuktgjennomgang i grunnmur. Dette er ikke uvanlig for for boligen fra denne tidsperioden da kjellergulv og fundamenter

ligger etablert uten spesiell fuksikring mot grunnmasser. Det registreres fritt vann på gulv ved trapp.

- Renner og nedløp: Det registreres stedvis korrosjon/rust, i takrenner/kroker. Det registreres nedbøy/skjevheter i takrenner. Enkelte renner med stor avstand fra tekking til renner. Registrert frostspreng på enkelte nedløp. Registrert rustdannelser på opphengskroker. Takvann bør ledes vekk fra grunnmur, lukket rørsystem anbefales kontrollert/inspisert

- Etasjeskille og gulv på grunn: Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert et avvik på 45mm innenfor 2m på bad. Ved belastning registreres sterke rystelser i bjelkelaget. Etasjeskille i 1.etasje har store skjevheter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. På grunn av rå/fuktig kjeller vil det kunne være fare for skader i sviller og bjelkeender. TG3 på bakgrunn av fritt eksponert isolasjon og bjelkelag under tilbygget del og registrert fukt- og råteskade i etasjeskiller fra kjeller.

- Våtrom: Våtrommet har ikke sluk. Skjevheter i gulv, se beskrivelse om etasjeskillere. Lekkasjevann vil ikke ledes til sluk pga manglende sluk. Noe skjevheter og trapping på plater på vegg. Det registreres nedbøying i gulv på bad.

Bygningsdeler med TG-IU (Ikke undersøkt)

- Taktekking: Ikke inspisert pga. snø.

- Utstyr på tak: Ikke inspisert på grunn av snø. Anbefaler ytterligere undersøkelser når forholdene gjør det mulig

#### 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:

Når kjøpte du boligen?

- 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

- 2 år og 2 måneder

I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?

- Gjensidige, 91301809

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

- Ja, kun av faglært. Frostskaade vannrør, åpent i rom, reparert. Arbeid utført av:

Hendriks AS



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

- Kjeller inneholder brønn til eiendommen.

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

- Mus i kjeller

Tilleggskommentar:

- Pipe og klebersteinovn er sjekket av feier og godkjent. Det er utført arkitektoppdrag på eiendommen for mulig oppgradering til helårsbolig.

## Innhold

Hytta inneholder:

1.etg: Gang, vaskerom/wc, mellomgang, kjøkken og stue med utgang til terrasse og uteplass.

2.etg: Gang og 2 rom innredet som soverom (ikke godkjente)

Gammelt båthus. Anneks med sengeplasser, hobbyrom, garasje og lager/bod.

## Standard

Denne flotte eiendommen har en trivelig adkomst med grusvei helt frem til gårdsplassen. Hytta har et overbygd inngangsparti som tar deg inn i en lys og romslig gang med plass for oppbevaring av jakker og sko. Herfra er det dør til mellomgang med trappeforbindelse til 2. etasje, samt adkomst til vaskerom og kjøkken.

## Vaskerom

Lyst og fint vaskerom med vinylbelegg på gulv og baderomsplater på vegger. Servant i underskap med speil over, samt dusjkabinett. Rommet har god plass for omkledding. Toalettrom innenfor badet med wc.

## Kjøkken

Lyst og klassisk kjøkken med innredning fra IKEA. Her er det god plass til oppbevaring i skap og skuffer. Skuffer med demping. Høyskap, og del med glassfronter gir et fint preg. Innredningen har lettstelte overflater med laminert benkeplate, samt flis i deler av benkerygg. Integrerte hvitevarer i form av stekeovn og koketopp med ventilator over og kjøl- og fryseskap. Rommet har lyse overflater med malt tregulv og malt panel på vegger, samt godt med innlys fra vinduer på flere sider. Plass for ei trivelig spisegruppe.

## Stue

Herlig og innbydende stuerom med plass for sofakrok og godstoler foran den fine klebersteinovnen. Det fine tregulvet og panelveggene er gjennomgående fra stua og gir en god hyttestemming. Fra stua er det glassdør ut til den idylliske hagen med god

boltreplass for familieaktiviteter. Sti ned fra hagen fører deg til en herlig sandstrand med bade- og fiskemuligheter i Glomma.

#### Soverom

Følger du trappa opp kommer du til to lune og behagelige rom med sengeplasser. Det ene rommet har vedovn, men denne har ikke vært tilkoblet. Det er også sengeplasser i annekset.

#### 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

I garasje eller på biloppstillingsplasser på egen gårdsplass.

#### Radonmåling

Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på, at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreducerende tiltak. Slike tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

#### Diverse

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 2013, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. Neste kontroll kan forventes i 2033.

Det er ukjent når feiing og tilsyn sist gang ble utført. Kommunen opplyser om at det var feier der på en uformell sjekk, men det foreligger ingen dokumentasjon eller godkjenning på dette. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

Eier har utarbeidet tegninger med hensikt å gjøre om boligen til helårsbolig.

## Energi

#### Oppvarming

Oppvarming med strøm og vedfyring. Kleberstenovn i stue, panelovn ved kjøkken, under trapp og på wc-rom.

## Energikarakter

G

## Energifarge

Oransje

## Økonomi

### Kommunale avgifter

Kr 2 124

### Kommunale avgifter år

2023

### Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør totalt kr 2 124 for 2023. I disse inngår eiendomsskatt.

Renovasjon utgjør kr 1 029 og faktureres direkte fra det interkommunale renovasjonsselskapet SØIR. Størrelse på renovasjonsavgift avhenger av størrelse på dunk(er). Det gjøres oppmerksom på at avgiftene normalt justeres/reguleres årlig.

### Eiendomsskatt

Kr 1 095

### Eiendomsskatt år

2023

### Formuesverdi sekundær

Kr 172 977

### Formuesverdi sekundær år

2021

### Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og fyll inn eventuelle andre relevante punkt, påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til 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 54, bruksnummer 68 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:

3422/54/68:

15.03.1944 - Dokumentnr: 523 - Bestemmelse om bebyggelse

10.08.1943 - Dokumentnr: 1609 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3422 Gnr:54 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 1600898 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0429 Gnr:54 Bnr:68

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for noe av bygningsmassen, da dette ikke var normalt på den tiden hytta ble bygd.

Det er innført nye bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 01.01.1998. Det vil dermed ikke være behov for å søke om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest.

Det er kun mottatt originale byggetegninger av fasaden. Man har derfor ikke kunnet kontrollere hvor vidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål) er byggemeldt eller er i samsvar med eventuelle byggemeldte og godkjente tegninger. Dette betyr videre at det kan være rom som er inntatt som primærrom/-areal i takstrappert som ikke er godkjent for varig opphold. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

### Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst fra privat vei med kommunalt vedlikehold, det er ikke tinglyst veirett for eiendommen.

Eiendommen er tilknyttet privat vann- og avløpsnett. Eiendommen er tilknyttet privat vann- og avløpsnett. Gråvann føres i terreng. Ukjent om det foreligger utslippstillatelse og ferdigattest på anlegget. Kjøper overtar risiko og ansvar for nevnte forhold, herunder også for videre bruk. Svartvann ifra toalett føres ut i tank. Kjøper må påregne kostnader tilknyttet tømming av tank.

Vann fra brønn på egen tomt med elektrisk pumpe.

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

#### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Åmot kommune 2016-2030, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet boligbebyggelse. Ca. 39 kvm av eiendommen er avsatt til Landbruks-, natur- og friluftsområde samt reindrift (LNFR). Oppføring av nye tiltak vil falle utenfor LNFR-formålet, og kan ikke skje uten etter dispensasjon eller reguleringsplan. Ca. 3 kvm er avsatt til bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone. Eiendommen omfattes også av kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljø 2016 - 2030.

Det gjøres oppmerksom på at deler av tomten ligger under flomfare, samt støysone fra veien. Ta kontakt med meglere for ytterligere informasjon.

#### **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.

#### **Kommentar konsesjon**

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

#### **Kommentar odelsrett**

Ikke relevant for dette salgsobjektet.

## **Kontraktsgrunnlag**

#### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest

dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmeidler 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 skjer i utgangspunktet etter avtale med selger. Budgiver skal likevel angi ønske om overtakelsesdato i sitt skriftlige kjøpetilbud.

#### **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. Eiendomsmeidler 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

1 890 000,- (Prisantydning)

#### Omkostninger:

12 900,- (Bolkjøperforsikring HELP (valgfritt))

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

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

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

47 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 1 890 000,00))

64 292,- (Omkostninger totalt)

1 954 292,- (Totalpris inkl. omkostninger)

#### Omkostninger kjøpers beløp

Kr 64 292

#### Betalingsbetingelser

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

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

#### Hvitvaskingsreglene

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

#### Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### Boligselgerforsikring

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

#### Boligkjøperforsikring

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

#### Oppdragsansvarlig

Simen Unneberg  
Eiendomsmeglerfullmektig  
[simen.unneberg@aktiv.no](mailto:simen.unneberg@aktiv.no)  
Tlf: 902 79 704

#### Ansvarlig megler

Espen Strøm  
Eiendomsmegler/Daglig leder  
[espen.strom@aktiv.no](mailto:espen.strom@aktiv.no)  
Tlf: 415 60 500

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

#### Salgsoppgavedato

16.11.2023

















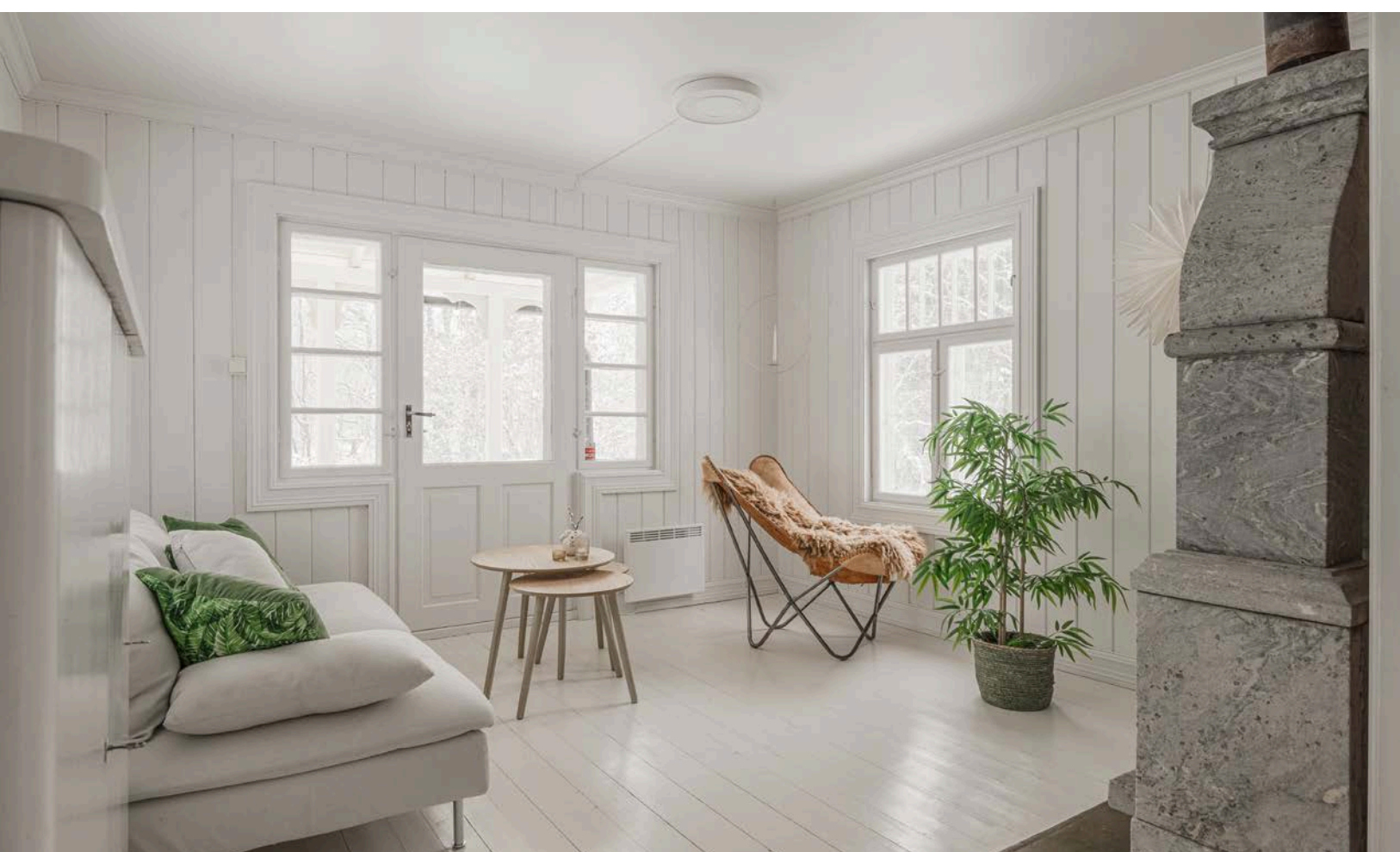
























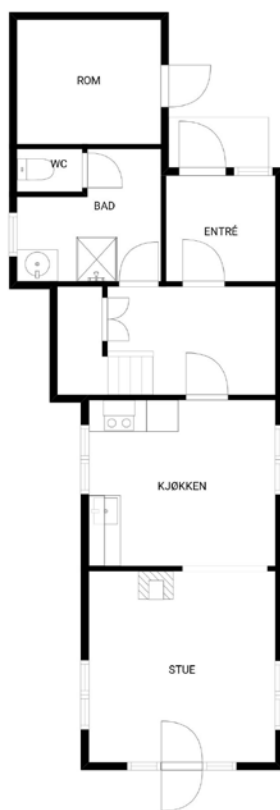












Plantegningen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.

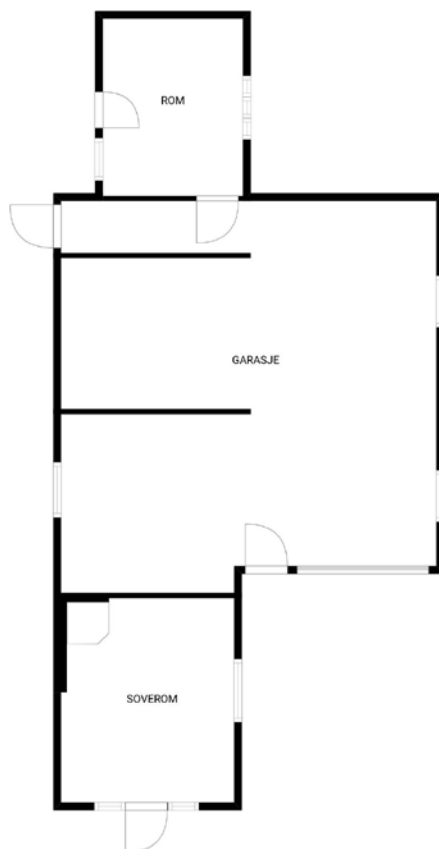
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme





Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme

# Glomstadsundet 12

## 2450 RENA

### Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig

Areal: BRA: 63 m<sup>2</sup>, internt bruksareal: 56 m<sup>2</sup>

### Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



# 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.

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

### Takstrapporten

Kunden/revirenten 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/11334>

### 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

Grunnmuren har skader/sprekker.

Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren.

Det er ukjent om sprekker er gjennomgående, dette kan bare inspiseres fra krypkjeller. Krypkjeller uten adkomst.

Det er kort avstand fra fundamentering og grunnmur til bratt skråning mot vest.

**Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000**

---

#### Krypkjeller

##### Oppsummering

Det registreres vannansamlinger i kjelleren pga for dårlig fuktsikring/drenering. Vannansamlinger medfører til skadelige fuktverdier i krypkjelleren.

Det registreres omfattende skader i bjelkelaget pga fukt fra grunn.

Krypkjeller er inspisert fra utsiden ved grunnmur.

Krypkjelleren har begrenset tilkomst slik at kontrollen er ikke fullstendig. Det gjøres oppmerksom på at en krypkjeller er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår, og en inspeksjon av hele krypkjelleren er viktig for stadfesting av tilstand.

Det registreres skjevheter i stubbloftkonstruksjon.

Det er etablert lufterventiler i tilknytning til kryprom, det kunne til fordel vært etablert flere lufteluker for å bedre/optimalisere luftgjennomstrømningen.

**Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000**

---

#### Rom under terreng

##### Oppsummering

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutslag) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur.

Fuktmålinger viser fuktverdier over faregrense for utvikling av sopp/ råteskader.

Det er registrert fukt- og råteskade på stubbloftkonstruksjon, målt vektprosent 21%

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutslag) i overflater, som indikerer at det er en fuktgjennomgang i grunnmur. Dette er ikke uvanlig for boligen fra denne tidsperioden da kjellergulv og fundamenter ligger etablert uten spesiell fuktsikring mot grunnmasser.

Det registreres fritt vann på gulv ved trapp.

**Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000**

---

## Renner og nedløp

### Oppsummering

Det registreres stedvis korrosjon/rust, i takrenner/kroker.

Det registreres nedbøy/skjevheter i takrenner. Enkelte renner med stor avstand fra tekking til renner.

Registrert frostspreng på enkelte nedløp. Registrert rustdannelser på opphengskroker.

Takvann bør ledes vekk fra grunnmur, lukket rørsystem anbefales kontrollert/inspisert.

**Utbedringskostnader: Under 10 000**

---

## Etasjeskille og gulv på grunn

### Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert et avvik på 45mm innenfor 2m på bad.

Ved belastning registreres sterke rystelser i bjelkelaget. Etasjeskille i 1.etasje har store skjevheter.

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

På grunn av rå/fuktig kjeller vil det kunne være fare for skader i sviller og bjelkeender.

TG3 på bakgrunn av fritt eksponert isolasjon og bjelkelag under tilbygget del og registrert fukt- og råteskade i etasjeskiller fra kjeller.

**Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000**

---

## Våtrom

### Oppsummering av overflater

Våtrommet har ikke sluk. Skjevheter i gulv, se beskrivelse om etasjeskillere.

Lekkasjevann vil ikke ledes til sluk pga manglende sluk.

Noe skjevheter og trapping på plater på vegg.

Det registreres nedbøying i gulv på bad.

**Utbedringskostnader overflater: Ingen umiddelbar kostnad**

---

## Bygningsdeler med TG2

## Vinduer og dører

### Oppsummering

Det blir påvist sprekk i vindusglass i stue.

Karmer er værslitte. Kittfalsler (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og stedvis løst.

Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig. Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.

Enkelte dører tar i karm/terskel og har behov for justering.

Med bakgrunn i alder vil det være risiko for at flere vinduer er, eller vil punktere.

Viktig å merke seg at vinduer har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der pakninger rundt glasset blir stivere med årene, dette medfører at vinduene slipper ut mer varme. Forventet levetid for vinduer er 20-60 år.

---

## Yttervegger

### Oppsummering

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Panel er avsluttet nærmere beslag/vannbrett og terreng enn hva som er anbefalt. Det anbefales at kledningen avsluttes 8-10mm over beslag og minimum 30 cm over terreng.

Det er ikke registrert bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.

Det har ikke blitt brukt tilstrekkelig med beslag fra tilbygg mot gavlvegg eldre del, samt beslag rundt konstruksjon på opplett.

Fukt- og råteskade i enkelte bord registrert nederst på kledning, dette antatt på bakgrunn av umalt endeved, kort avstand til vannbrett og manglende tekking ved takkonstruksjon.

---

## Takkonstruksjon

### Oppsummering

For eldre typer takkonstruksjoner er det ikke uvanlig at lufting av konstruksjonen mangler eller er begrenset. Dette behøver ikke nødvendigvis å bety at det er et problem pr. d.d. For å undersøke dette nærmere må det foretas kontroll av takkonstruksjonen også ved kald årstid/ vinter, da dette vil gi et bedre grunnlag for å avdekke forhold som tyder på om det er utilstrekkelig ventilert.

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

Sviktende takkonstruksjon på carport som følge av sviktende grunn/fundamentering. Vindskier med skader.

TG2 på bakgrunn av alder, skader på vindskier og sviktende takkonstruksjon på carport som følge av sviktende grunn/fundament.

---

## Ildsted/Skorstein

### Oppsummering

Ikke synlig pipevange i 2. Etasje. Pipa er delvis innkledd.

Beslag, pipe og høyde over tak er ikke inspisert på grunn av snø.

TG2 på grunn av alder og påviste forhold.

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

Eier informerer om att ildsted/Skorstein er Inspisert av feier fra lokalt brann- og feievesen. Ingen mangler ved pipe og ildsted nede.

Det er mangler ved delvis innkledd pipe i 2. etasje.

---

## Toalettrom

### Oppsummering

Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

---

## Trapp

### Oppsummering

Trapp kjeller uten etablert rekkverk/håndlist. Noe svikt i trinn på trapp til kjeller.

Det registreres råteskader i nedre del av kjellertrapp pga fuktopptrekk fra kjellergulv / grunnmur.

Ikke tilfredstillende rekkverkshøyde på trapp til 2. Etasje, lavere enn 90cm.

Målt lysåpning i rekkverk 14cm, krav 10cm. Trapp til 2.etasje mangler håndløper på en side.

---

## Avløpsrør

### Oppsummering

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Det er ikke registrert tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget..

Ingen skader ble registrert, generelt anbefales jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser for å sikre god avrenning

Utvendige stikkledninger er ikke vurdert. Ingen opplysninger om frostproblematikk.

---

## Vannledninger

### Oppsummering

Deler av vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Rørstrekk i kjeller er uisolerte og utsatt for frost og kondens. Enkelte rørstrekk er ikke forsvarlig festet.

Ved prøving av to tappesteder samtidig ble det registrert et trykkfall.

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Deler av vanninstallasjonen fremstår som noe ufagmessig utført.

Ingen skader ble registrert, generelt anbefales regelmessig testing av hovedstoppekran for å kontrollere at den stenger ved en eventuell lekkasje. Ingen opplysninger om frostproblematikk. Vannkvaliteten er ikke testet.

---

## Elektrisk

### Oppsummering

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.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Det finnes ikke noen kursfortegnelse.

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring på deler av anlegget.

---



## Ventilasjon

### Oppsummering

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

Naturlig ventilering av bad med ventil ut av vegg mot fri.

## Våtrom

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er ikke montert bunnlist under baderomsplater i våtsonen, noe som avviker fra monterings anvisninger.

Avløpsrør til klossett mangler tetting i overgang rør / gulv.

Det er ikke synlige mansjetter / tettesjikt ved rørgjennomføringer i gulv. Tettheten er derfor usikker. Membran / tettesjikt bør være avsluttet minimum 25 mm over gulvoverflate rundt rørføringer. Dette er ikke etablert og gulvet kan være utsatt for lekkasjer.

Overflater på rommet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Forventet levetid for våtroms vinylbelegg vegg/gulv er 10-30 år. Forventet levetid for våtromsplater i våtrom er 10-20 år.

### Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.

Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstillende forskriften ved byggeåret.

## Bygningsdeler med TG-IU

## Taktekking

### Oppsummering

Ikke inspisert pga. snø.

## Utstyr på tak

### Oppsummering

Ikke inspisert på grunn av snø. Anbefaler ytterligere undersøkelser når forholdene gjør det mulig.

## Lovlighet

### Vær oppmerksom på!

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
1.11.2023

Rapportdato  
11.11.2023

### Hjemmelshavere

Navn: Hege Dahle Meland

Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Ja

### Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: Vegard Syversrud

Telefon: 41544653

Firma: Syversrud Takst AS

Dato: 11.11.2023

Adresse: Forstmester mejdells veg 32A,  
2407 Elverum

Epost: Vegard@syversrudtakst.no



#### Om bygnings sakkyndig:

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

#### Egne premisser:

El-installasjoner er ikke vurdert utover enkle visuelle vurderinger da dette krever spesialkompetanse. Rørinstallasjoner er ikke vurdert utover å sjekke for aktive lekkasjer og enkle visuelle vurderinger da dette krever spesialkompetanse. Pipe og ildsted er ikke vurdert utover enkle visuelle vurderinger da dette krever spesialkompetanse.

Grunnet snø på terreng, taktekking og terrasser ble det ikke foretatt en forsvarlig kontroll av disse og tilstøtende konstruksjoner. Det er ikke utført tilstandsanalyse på uthus, uthuset er kun enkelt beskrevet og avvik som er registrert er nevnt.

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: Glomstadsundet 12, 2450 Rena

Kommunenr: 3422

Gårdsnr: 54

Bruksnr: 68

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Lelighetsnr:

Byggeår: - Ca.

Boligtype: Fritidsbolig

#### Generell beskrivelse av boligen:

##### BYGGEMÅTE

Boligen er antatt fundamentert med støpte søiler til fast byggegrunn. Betongpilarer tilknyttet tilbygg og overbygd terrasse. Støpt grunnmur med sparestein, støpt betongplate i kjeller. Vegger over bakkenivå består av trekonstruksjoner, hoveddel med tømmerkasse kledd på to sider. Tilbygg av bindingsverk. Innvendig kledd med plater og panel, og utvendig med stående kledning. Etasjeskiller består av trebjelkelag, standard stubbloftkonstruksjon. Saltak takkonstruksjon med oppløst mot vest, tak tekking med korrugerte stålplater. Renner, nedløp og beslag av plastlagt/lakkert stål og aluminium, enkelte nedløp ført videre i rør til terreng. Kvalitet og tykkelse kan bare avdekkes ved bygningsmessige inngrep, noe som ikke ble utført på befaringdagen.

Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksomt på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/ modernisering kan fremkomme feil og mangler. Bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

## TOMT

Selveier tomt på 2 137,2 m2. Tomt etablert lang Glomma. Svakt skrånet sør/vestvendt tomt rundt tun og bratt skråning mot vest 1-2 meter fra bygninger. Innkjørsel med kjerrevei, dels gruset ved port. Hageanlegg bestående av plen, planter, blomsterbed, busker og trær. Eiendommen har gode lys- og solforhold, med etablert sørvendt veranda. Inngjerdet del av tomt med netting gjerde mot øst, gjerde med 2 porter. Påregnelig med noe støy fra nrområdet og omgivelsene.

## PARKERING

Parkering i garasje og oppstillingsplass.

## EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Gulv: Overflater bestående av støpt betonggulv, vinyl, malt tregulv i kjøkken og stue.

Vegg: Overflater bestående av pusset og malte betongvegger, malt panel og malte plater.

Tak: Overflater bestående av malt panel og malte plater.

## OPPVARMING

Oppvarming med strøm og ved. Panelovner og peisovn etablert i stue 1. etasje.

## VENTILASJON

Naturlig ventilering av bad med ventil ut av vegg mot fri. Mekanisk avtrekk på toalettrom, avtrekk ført ut av vegg mot fri.

Ventilator kjøkken med mekanisk vifte ført ut av vegg mot fri. Tilluft via enkelte veggventiler.

## RADON

Det er ikke fremlagt radonmålingen. Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet anbefaler radonmåling i bolig.

Bygg antatt uten radonsperre. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Ved NVEs aktsomhetskart for flom viser hvilke arealer som kan være utsatt for flomfare. Viser at deler av tomt har vært under vann. Kartet vil aldri kunne bli helt nøyaktig, men er godt nok til å gi en indikasjon på hvor flomfaren bør vurderes. Anbefaler ytterligere undersøkelser. Eier opplyser om at vannet ikke har vært i nærhet av bygningsmasse.

## SLOKKEUTSTYR OG RØYKVARSLER

Håndslukker og røykmelder etablert.

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

## LEVETIDSBETRAKTNINGER

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

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

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

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

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

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

Generelt: Forventet levetid avhenger bruk, kvalitet og vedlikehold.

## 5. Arealinformasjon

Fra 1. januar 2024 vil det bli innført nye regler for arealangivelser ved salg av boliger. Den eksisterende ordningen med P-rom og S-rom vil bli avløst av en ny standard som har som mål å beskrive boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

1. Internt bruksareal (BRA-I): Dette refererer til arealet innenfor boenhetens yttervegger.
2. Eksternt bruksareal (BRA-E): Dette inkluderer arealet utenfor boenheten, som kan nås via fellesarealer eller utvendig adkomst.
3. Innglasset balkong (BRA-B): Dette omfatter arealet på innglassede balkonger.

Samtidig vil det være en separat angivelse for åpent areal, som dekker områder som balkonger, altaner, verandaer og carporter. Dette åpne arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal og skal rapporteres separat. Det er viktig å merke seg at parkeringsplasser, terrasser på bakkenivå og plattinger ikke vil bli inkludert i arealberegningen.

#### Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	10	0	10		Kjellerom/teknisk
1. etasje	53	46	7	Entre, trapperom, kjøkken, stue, bad og toalettrom.	Utvendig bod
2. etasje	0	0	0		
<b>Totalt</b>	<b>63</b>	<b>46</b>	<b>17</b>		

#### Øvrige arealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Uthus	75	0	75		Uthus/garasje/anneks
<b>Totalt</b>	<b>75</b>	<b>0</b>	<b>75</b>		

#### Hovedarealer (2024 standard)

Etasje	BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Åpent areal
Kjeller	10	10	0	0	0
1. etasje	53	46	7	0	0
2. etasje	0	0	0	0	0
<b>Totalt</b>	<b>63</b>	<b>56</b>	<b>7</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### Øvrige arealer (2024 standard)

Etasje	BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Åpent areal
Uthus/garasje/anneks	75	0	75	0	0
<b>Totalt</b>	<b>75</b>	<b>0</b>	<b>75</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Kommentar til arealberegning

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

Fritidsbolig med fullt bruksareal for 1. Etasje. Takhøyde under 1,9m er grensen for målbart areal, oppmålt etter NS 3940.

2. Etasje har ikke målverdig areal, målt høyde er fra 0,34m-1,76m. Areal 2. Etasje ca. 26m<sup>2</sup> (målt gulvareal).

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Grunnmur og fundament



Viser avskalling av puss på grunnmur.



Viser avskalling av puss på grunnmur.

Type Fundament/Grunnmur Grunnmur m/kjeller, Ringmur

Fundamenteringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Type byggegrunn Byggegrunn av løsmasse

Type grunnmur i kjeller Betong med sparestein

Støpt sparesteinsmur. Støpt betonggulv i kjeller.

Er det påvist sprekker/riss eller skader? Ja

#### Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-3

Grunnmuren har skader/sprekker.

Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren.

Det er ukjent om sprekker er gjennomgående, dette kan bare inspiseres fra krypkjeller. Krypkjeller uten adkomst.

Det er kort avstand fra fundamentering og grunnmur til bratt skråning mot vest.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

For å hindre fuktinntrekk/frostspreg, anbefales en gjenpussing.

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

Utbedring av påviste skader er nødvendig.

Det er registrert svikt i gulv på bad dette kan settes i sammenheng med sviktende fundamentering. Det anbefales ytterligere undersøkelser av fundamentering og grunn mot skråning.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000



Det registrert setninger, sviktende fundamentering til carport. Støpte fundamenter tilknyttet carport anbefales reetablert.



Viser sprekk setninger ved støpt såle i carport.

## 6.2 Kryp Kjeller



Begrenset besiktigelse av kryptjeller. Isolasjon og bjelkelag er eksponert for fukt. Plater mellom

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

grunn og stubbloft har løst eller eksisterer ikke.

#### Oppsummering av krypkjeller

TG-3

Det registreres vannansamlinger i kjelleren pga for dårlig fuksikring/drenering. Vannansamlinger medfører til skadelige fuktverdier i krypkjelleren.

Det registreres omfattende skader i bjelkelaget pga fukt fra grunn.

Krypkjeller er inspisert fra utsiden ved grunnmur.

Krypkjelleren har begrenset tilkomst slik at kontrollen er ikke fullstendig. Det gjøres oppmerksom på at en krypkjeller er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår, og en inspeksjon av hele krypkjelleren er viktig for stadfesting av tilstand.

Det registreres skjevheter i stubbloftkonstruksjon.

Det er etablert lufteventiler i tilknytning til kryprom, det kunne til fordel vært etablert flere lufteluker for å bedre/optimalisere luftgjennomstrømningen.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Krypkjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

Det må etableres adkomst til krypkjeller slik den kan inspiseres, dette er en utsatt konstruksjon.

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

Utvendig terreng må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

Ytterligere undersøkelser anbefales.

#### Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

## 6.3 Rom under terreng



Fritt vann registrert i kjeller.

Type rom under terreng

Grovkjeller

Støpt betonggulv. Pusset og malte betongvegger. Tak med standard stubbloftkonstruksjon. Det er foretatt tiltak mot fuktighet ved etablering av avfukter og varme i kjeller.

Er det synlige skader eller påvist fukt?

Ja

#### Oppsummering av rom under terreng

TG-3

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutslag) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur.

Fuktmålinger viser fuktverdier over faregrense for utvikling av sopp/ råteskader.

Det er registrert fukt- og råteskade på stubbloftkonstruksjon, målt vektprosent 21%

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutslag) i overflater, som indikerer at det er en fuktgjennomgang i grunnmur. Dette er ikke uvanlig for for boligen fra denne tidsperioden da kjellergulv og fundamenter ligger etablert uten spesiell fuksikring mot grunnmasser.

Det registreres fritt vann på gulv ved trapp.



Viser råteskader i stubbloft. Anbefaler ytterligere undersøkelser bak kledning.



Viser forhøyede fuktverdier.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Bedre ventilering bør etableres anbefales etableres.

Det er viktig å utbedre fuktproblemer i kjelleren så snart som mulig for å unngå skade på bygningen og forbedre innendørs luftkvalitet. Takvann bør ledes vekk fra grunnmur. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger.

Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene i stubbloft. Fukt- og råteskadet materialer bør fjernes og konstruksjon bør ytterligere kontrolleres for å sjekke eventuelle skader.

Tilstand settes i sammenheng med manglende drenering og fuktsikring.

#### Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

## 6.4 Balkong, terrasse, platting





Viser overbygget terrasse med adkomst fra stue og terreng.

Type	Terrasse
Overbygget sørvendt terrasse med adkomst fra terreng og stue. Areal på ca 3m2.	
Det er etablert en terrasse i impregnert trevirke. Rekkverk med stående tette bord og toppbord.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	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
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	
Terrasse fremstår i god stand alder tatt i betraktning.	
Normalt periodisk vedlikehold må påregnes.	
	<b>TG-1</b>

## 6.5 Vinduer og dører



Viser kondensskader rundt glass.

Beskrivelse	
Eldre varevindu 1+1 glass og ramme av tre antatt fra byggeår.	
Vinduer med 2-lags glass fra 2007 i entre, trapperom og soverom 2. etasje.	
Vinduer med malte vannbrett.	
Verandadører (varedører) med glassfelt, 1+1 glass. Eldre ytterdør av tre.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer med 2 lags isolerglass med produksjoner fra 2007. Eldre vinduer er vedlikeholdt med maling.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
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



Viser glippe mellom vannbrett og vindu i 2.etasje. Utbedring må påregnes.



Viser dugg på ruter.

## Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Det blir påvist sprekk i vindusglass i stue.

Karmer er værslitte. Kittfalsler (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og stedvis løsnet.

Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig. Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.

Enkelte dører tar i karm/terskel og har behov for justering.

Med bakgrunn i alder vil det være risiko for at flere vinduer er, eller vil punktere.

Viktig å merke seg at vinduer har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der pakninger rundt glasset blir stivere med årene, dette medfører at vinduene slipper ut mer varme. Forventet levetid for vinduer er 20-60 år.

## Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Skade i vindu må utbedres.

Justeringer/smøring av vinduer og dører anbefales. Kittfalsler utvendig må vedlikeholdes.

Punkterte glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energioekonomisk synspunkt.

Flere vinduer med kondensskader, på befaringen ble det påvist dugg på ruter. Det bør foretas tiltak for å unngå kondens på vinduer.

Utsifting av eldre vinduer må påregnes med tiden.



Viser sprekk i glass.



Kittfalsler (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og stedvis løsnet.

## 6.6 Yttervegger



Viser kort avstand til vannbrett.

Type fasade	Stående kledning
<p>Yttervegger av trekonstruksjoner, bindingsverk isolert med sagflis og utvendig kledd med stående trepanel.</p> <p>Eldste del antatt med tømmerkasse. Kvalitet og tykkelse kan bare avdekkes ved bygningsmessige inngrep.</p> <p>Vannbrett av treverk etablert nederst på kledning på eldre del.</p>	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Kledning av blandet alder. Fremstår som overflatebehandlet. Nyere kledning på tilbygg, ukjent alder.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja
<p><b>Oppsummering av yttervegger</b></p> <p>Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.</p> <p>Panel er avsluttet nærmere beslag/vannbrett og terreng enn hva som er anbefalt. Det anbefales at kledningen avsluttes 8-10mm over beslag og minimum 30 cm over terreng.</p> <p>Det er ikke registrert bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.</p> <p>Det har ikke blitt brukt tilstrekkelig med beslag fra tilbygg mot gavivegg eldre del, samt beslag rundt konstruksjon på opplett.</p> <p>Fukt- og råteskade i enkelte bord registrert nederst på kledning, dette antatt på bakgrunn av umalt endeved, kort avstand til vannbrett og manglende tekking ved takkonstruksjon.</p>	
<p><b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b></p> <p>Vedlikehold av fasader med vask/skraping og beis/maling.</p> <p>Det anbefales å etablere musetetting bak kledning.</p> <p>Utbedring av sprekker og skader i fasadene må utføres.</p> <p>På grunn av fuktig kjeller vil det kunne være fare for skader i sviller og bjelkeender. Anbefaler ytterligere undersøkelser.</p>	

## 6.7 Renner og nedløp



Nedløpsrør er ikke tilstrekkelig festet.



Viser motfall/ skjevhet på takrenne.

Type	Metall, Aluminium
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
<b>Oppsummering av renner og nedløp</b>	<b>TG-3</b>
Det registreres stedvis korrosjon/rust, i takrenner/kroker.	
Det registreres nedbøy/skjevheter i takrenner. Enkelte renner med stor avstand fra tekking til renner.	
Registrert frostspreng på enkelte nedløp. Registrert rustdannelser på opphengskroker.	
Takkvann bør ledes vekk fra grunnmur, lukket rørsystem anbefales kontrollert/inspisert.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Utbedring av påviste skader må påregnes.	
Jevnlig rengjøring av sluk, takrenner og nedløpsrør anbefales for å sikre god avrenning.	
<b>Utbedringskostnader</b>	<b>Under 10 000</b>



Registrert frostspreng på enkelte nedløp.



Viser sprukket utkast på vestsiden av boligen.

## 6.8 Takkonstruksjon



Viser skjevhet på takkonstruksjon ved carport.



Viser knekt ramme.

Takkonstruksjon Saltak

Lukket og kledd takkonstruksjon. Konstruksjon inspisert fra bakkeplan, takflate og innvendig i fritidsbolig.

Selve takkonstruksjon ble ikke inspisert, da det er en lukket konstruksjon.

For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Registrert noe fukt- og råteskade på synlige taksperrer ved takfot.

Inspisert fra Fra bakken

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**

For eldre typer takkonstruksjoner er det ikke uvanlig at lufting av konstruksjonen mangler eller er begrenset. Dette behøver ikke nødvendigvis å bety at det er et problem pr. d.d. For å undersøke dette nærmere må det foretas kontroll av takkonstruksjonen også ved kald årstid/ vinter, da dette vil gi et bedre grunnlag for å avdekke forhold som tyder på om det er utilstrekkelig ventilert.

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

Sviktende takkonstruksjon på carport som følge av sviktende grunn/fundamentering. Vindskier med skader.

TG2 på bakgrunn av alder, skader på vindskier og sviktende takkonstruksjon på carport som følge av sviktende grunn/fundament.



Sviktende takkonstruksjon på carport som følge av sviktende grunn/fundamentering.

## 6.9 Takteking



Taktekkingen er ikke besiktiget grunnet snø. Anbefaler ytterligere undersøkelser når forholdene gjør det mulig.

Type tekking Lakkerte stålplater

Saltak takkonstruksjon tekket med korrugerte stålplater.

Inspisert fra På tak

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ukjent

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

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer? Ikke kontrollert

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

### Oppsummering av takteking

TG-IU

Ikke inspisert pga. snø.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Inspeksjon og vurdering av takteking anbefales når forholdene gjør det mulig.

## 6.10 Utstyr på tak

Tilgjengelighet Ikke tilgjengelig



Ikke inspisert på grunn av snø. Anbefaler ytterligere undersøkelser når forholdene gjør det mulig.

## 6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Kjellergulv er støpte.	
1. Etasje med stubbloftskonstruksjon, isolert med flis og mineralull.	
Etasjeskillere 2.etasje er trebjelkelag isolert med flis.	
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 et avvik på 45mm innenfor 2m på bad.

Ved belastning registreres sterke rystelser i bjelkelaget. Etasjeskille i 1.etasje har store skjevheter.

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

På grunn av rå/fuktig kjeller vil det kunne være fare for skader i sviller og bjelkeender.

TG3 på bakgrunn av fritt eksponert isolasjon og bjelkelag under tilbygget del og registrert fukt- og råteskade i etasjeskiller fra kjeller.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Adkomst til krypkjeller anbefales for å kartlegge årsaken til skjevhet og eventuelle skader.

For å avdekke årsak til påviste svekkelser må det foretas ytterligere undersøkelser av konstruksjonen.

Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til skjevheter.

Fukt- og råteskadet materialer bør fjernes og konstruksjon bør ytterligere kontrolleres for å sjekke eventuelle skader. Øke ventilering av kjellerrom.

Lede bort regn- og smeltvann fra grunnmur.

Innvendige tettetiltak eller utvendig fuktsikring og drenering.

**Utbedringskostnader**

**10 000 - 50 000**

## 6.12 Ildsted/Skorstein



Sotluke plassert i kjøkken.



Viser klebersteinsovn i stue med topmontert røykgassrør.

Type pipe	Tegl
Ett-løps halvstein teglpipe, skorstein fra byggeår.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ikke kontrollerbart
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart

#### Oppsummering av ildsted/skorstein

**TG-2**

Ikke synlig pipevange i 2. Etasje. Pipa er delvis innkledd.

Beslag, pipe og høyde over tak er ikke inspisert på grunn av snø.

TG2 på grunn av alder og påviste forhold.

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

Eier informerer om att ildsted/Skorstein er Inspisert av feier fra lokalt brann- og feievesen. Ingen mangler ved pipe og ildsted nede.

Det er mangler ved delvis innkledd pipe i 2.etasje.



Viser sprekk i stein.



Viser vedovn i 2.etasje. Ikke synlig pipevange i 2. Etasje.

## 6.13 Kjøkken

### Overflater og innredning

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

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

**Oppsummering av overflater og innredning****TG-1**

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Over og underskap. Laminerte benkeplater. Fliser i benkerygg. Porselen kum med avrenningsfelt og 1-greps blandebatteri. Integriert kjø- og fryseskap, stekovn og platetopp. Komfyrvakt ikke etablert (krav fra 2010). Ventilator med mekanisk vifte.

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

**Avtrekk**

Type avtrekk

Mekanisk

Ventilator med mekanisk vifte, avtrekk ført ut av vegg mot fri.

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

**Oppsummering av avtrekk****TG-1**

Ventilator med tilfredsstillende avtrekk.

**6.14 Lovlighet**

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ikke kontrollert

Ikke fremlagt og derfor ikke kontrollert.

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

Nei

Ikke kontrollert.

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?

Ja

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?

Nei

Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslysforhold (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m<sup>3</sup>) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor). 2. Etasje har ikke målverdig areal, målt høyde er fra 0,34m-1,76m.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?

Nei

**6.15 Toalettrom**

Er det påvist fukt/skader på toalettet?

Nei

Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Rommet har etablert mekanisk avtrekk, men mangler tilluft.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Nei
<b>Oppsummering av toalettrom</b>	<b>TG-2</b>
Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Tilluft anbefales etablert.	

## 6.16 Trapp



Noe svikt i trinn på trapp til kjeller. Viser fuktopptrekk i nedre del på grunn av fukt i kjellergulv.  
Det er etablert avstand fra kjellergulv til trapp med bruk av stein.

Beskrivelse	
Kjellertrapp er en bratt tretrapp fra byggeår.	
Malt tett trapp mellom 1. Etasje og 2. Etasje fra byggeår. Vanger, inntrinn og opptrinn, rekkverk og håndlist av treverk.	
Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Ja
<b>Oppsummering av trapp</b>	<b>TG-2</b>
Trapp kjeller uten etablert rekkverk/håndlist. Noe svikt i trinn på trapp til kjeller.	
Det registreres råteskader i nedre del av kjellertrapp pga fuktopptrekk fra kjellergulv / grunnmur.	
Ikke tilfredstillende rekkverkshøyde på trapp til 2. Etasje, lavere enn 90cm.	
Målt lysåpning i rekkverk 14cm, krav 10cm. Trapp til 2.etasje mangler håndløper på en side.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet. Utbedring av svikt i trinn og bedre understøtte ved kjellertrapp anbefales.	
Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspirer slik at åpningen ikke overstiger 10cm ved rapp mellom 1 og 2.etasje.	
Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.	



Viser trapp mellom 1 og 2.etasje

## 6.17 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Privat avløpsanlegg.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ja
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent

### Oppsummering av avløpsrør

**TG-2**

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Det er ikke registrert tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget..

Ingen skader ble registrert, generelt anbefales jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser for å sikre god avrenning

Utvendige stikkledninger er ikke vurdert. Ingen opplysninger om frostproblematikk.

## 6.18 Vannledninger



Viser brønn med hydroforanlegg, vannpumpe, hovedstoppekran og trykktank.

Type anlegg	Kobber
Privat vann fra brønn med hydroforanlegg, vannpumpe og trykktank. Vannrør av plastbelagte kobberør.	
Brønn, vannpumpe, trykktank, varmtvannsbereider og fordelingnett plassert i teknisk rom kjeller, tilkomst via luke i gulv på kjøkken.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Eier opplyser om frostskaide på vannrør, skade utbedret av Hendriks AS.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Ja
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

<b>Oppsummering av vannledninger</b>	<b>TG-2</b>
Deler av vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.	
Rørstrekk i kjeller er uisolerte og utsatt for frost og kondens. Enkelte rørstrekk er ikke forsvarlig festet.	
Ved prøving av to tappesteder samtidig ble det registrert et trykkfall.	
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.	
Deler av vanninstallasjonen fremstår som noe ufagmessig utført.	
Ingen skader ble registrert, generelt anbefales regelmessig testing av hovedstoppekran for å kontrollere at den stenger ved en eventuell lekkasje. Ingen opplysninger om frostproblematikk. Vannkvaliteten er ikke testet.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens.	
Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.	
Anlegget anbefales undersøkt av fagmann.	

6.19 Elektrisk



Inntakboks med hovedsikringer plassert i trapperom 2. Etasje.



Sikringskap plassert trapperom 1. Etasje.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Skrusikringer
Inntak via jordkabel til bolig, en-faset 230V anlegg.	
Inntakboks med hovedsikringer plassert i trapperom 2. Etasje. Jordkabel til uthus med underskap plassert i garasje.	
Type anlegg	Åpent
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Deler av installasjon fremstår som utført i nyere tid. Dokumentasjon på utførelsen er ikke fremlagt.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Ja
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart

### Oppsummering av elektrisk

**TG-2**

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.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Det finnes ikke noen kursfortegnelse.

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring på deler 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.





Viser sikringskap med fem skrusikringer i uthus.

## 6.20 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Kjeller	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2007	
Størrelse	
200 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
<b>Oppsummering av varmtvannsbereder</b>	<b>TG-1</b>
Ingen avvik eller skader ble registrert.	
Bereder tilkoblet stikkontakt. Anbefales fast tilkobling.	

## 6.21 Ventilasjon

Type ventilering Naturlig ventilasjon

Frisk tilluft blir tilført gjennom veggventiler og/eller gjennom aktiv lufting med vinduer/dører. Brukt luft suges ut mekanisk.  
Mekanisk vifte på toalettrom, avtrekk ført ut mot fri. Kjøkkenventilator med mekanisk vifte, avtrekk ført ut mot fri.

### Oppsummering av ventilasjon

TG-2

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

Naturlig ventilering av bad med ventil ut av vegg mot fri.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

Anbefales etablert mekanisk avtrekk og tilluft på bad.

Anbefaler å etablere flere veggventiler i bolig.

## 6.22 Våtrom



Viser baderomsinnredning og dusjkabinett.



### Overflate

Beskrivelse av overflate

Belegg på gulv og våtromsplater på vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk? Ja

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket? Ja

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)? Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? Nei

Er det registrert knirk i gulvet? Nei

Viser vann og avløpsinstallasjoner under baderomsinnredning.



Det er ikke synlige mansjetter / tettesjikt ved rørgjennomføringer i gulv.

### Oppsummering av overflater

TG-3

Våtrommet har ikke sluk. Skjevheter i gulv, se beskrivelse om etasjeskillere.

Lekkasjevann vil ikke ledes til sluk pga manglende sluk.

Noe skjevheter og trapping på plater på vegg.

Det registreres nedbøying i gulv på bad.

### Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

En ytterligere undersøkelse av stubbloft må foretas.

Sluk i gulv må etableres for god vannsikkerhet.

### Utbedringskostnader overflater

Ingen umiddelbar kostnad

## Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? Ja

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger? Ja

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? Ja

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Ja

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Det er ikke montert bunnlist under baderomsplater i våtsonen, noe som avviker fra monteringsanvisninger.

Avløpsrør til klossett mangler tetting i overgang rør / gulv.

Det er ikke synlige mansjetter / tettesjikt ved rørgjennomføringer i gulv. Tettheten er derfor usikker. Membran / tettesjikt bør være avsluttet minimum 25 mm over gulvoverflate rundt rørføringer. Dette er ikke etablert og gulvet kan være utsatt for lekkasjer.

Overflater på rommet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Forventet levetid for våtroms vinylbelegg vegg/gulv er 10-30 år. Forventet levetid for våtromsplater i våtrom er 10-20 år.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Lokal utbedring rundt rørføringer anbefales for bedre sikkerhet.

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

## Sanitærutstyr

### Beskrivelse

Rommet er utstyrt med et dusjkabinett, baderomsinnredning med servant. Rommet har naturlig avtrekk.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
<b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>	<b>TG-1</b>
Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt.	

### Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Ventilert via ventil i yttervegg. Manglende tilluft.	

<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-2</b>
Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.	
<b>Anbefalte tiltak ventilasjon</b>	
Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.	
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.	

### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

<b>Oppsummering av fukt</b>	<b>TG-1</b>
Hulltaking er ikke foretatt da alle vannrørene er synlige (ingen rør er ført inni veggen). Badet har også dusjkabinett, og det dusjes i så måte ikke direkte på overflater (verken gulv eller vegg). I tråd med forskrift til avhendingsloven §2-2 har takstmannen vurdert hulltaking som unødvendig fordi våtrommet har åpne rørføringer og en eventuell lekkasje vil være synlig i rommet og ikke i veggkonstruksjonen.	
Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt (belegg, tapet, baderomsplater) i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn på fukt.	

### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.	

## 6.23 Øvrig: Uthus/Garasje



Viser uthus/garasje med oppgradering, vedlikehold og moderniseringsbehov.



Sviktende fundamentering/grunn.

#### Beskrivelse

Fundamenter, gulv og sokkel av støpt betong. Yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader av trepanel. Konstruksjonene er isolert og uisolert. Saltak konstruksjon av plassbygde taksperer. Undertak av trepanel. Taktekking av korrugerte stålplater. Vindskier, isbord og utstikk i gavler og raft av treverk. Takrenner og nedløp av plastbelagt/lakkert stål og aluminium, over-/takvann til terreng. Varevindu med 1+1 glass antatt fra byggeår. Tredører antatt fra byggeår. Leddport av tre, manuell åpningsmekanisme. Vinduer og dører tilknyttet annek fra 2007. Elektrisk installasjon med sikringssskap plassert i garasje.

Det registreres sviktende fundamentering/grunn. Kort avstand fra uthus til skråning. Råteskader på kledning. Fukt og råteskader på takkonstruksjon. Tekking, renner og nedløpsrør med svikt. Svekkelser i bjelkelag. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

## 6.24 Drenering

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.25 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.26 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.27 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.28 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Elverum	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1211230458	
<b>Selger 1 navn</b>	
Hege Dahle Meland	
<b>Gateadresse</b>	
Glomstadsundet 12	
<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	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	91301809

Document reference: 1211230458

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Frostskade vannrør, åpent i rom, reparert
Arbeid utført av	Hendriks AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei  Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

Nei  Ja

Beskrivelse	Kjeller inneholder brønn til eiendommen
-------------	---

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

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

Nei  Ja

Beskrivelse	Mus i kjeller
-------------	---------------

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

Nei  Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

Nei  Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

Nei  Ja



- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 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

Pipe og klebersteinovn er sjekket av feier og godkjent. Det er utført arkitektoppdrag på eiendommen for mulig oppgradering til helårsbolig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

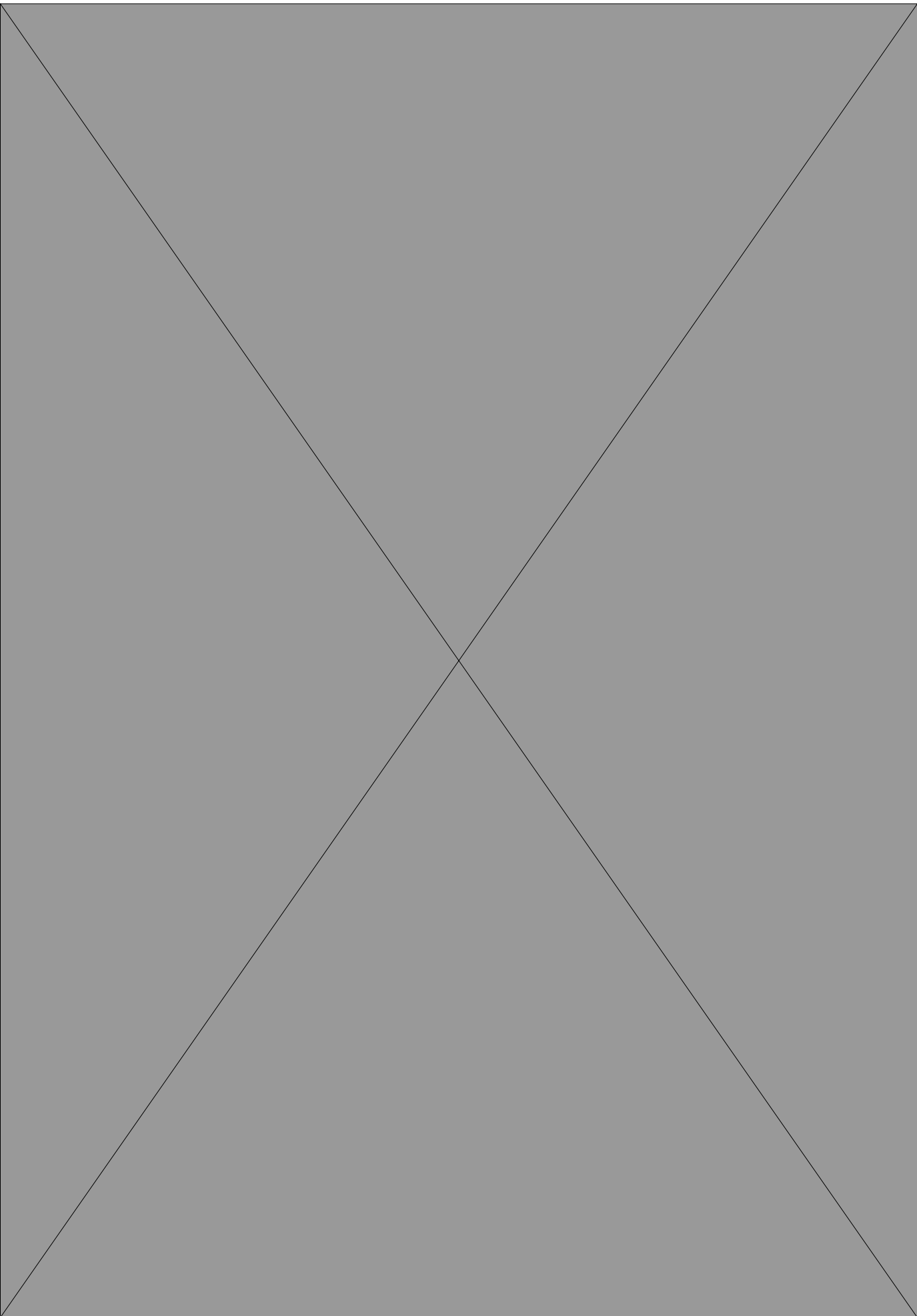
Document reference: 1211230458

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hege Dahle Meland	11c4fb25b28c697963b1cbac 398622041525e0d5	25.10.2023 21:35:31 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1211230458

- 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>







## 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, prismetlamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 900
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 900

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rettt skal være rett. For alle.



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

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

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

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







# Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

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

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

## **Egenandel**

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

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

## **Nytt om tilstandsrapporter**

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

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

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

### **Arealavvik**

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Glomstadsundet 12  
2450 RENAMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Simen Unneberg

Oppdragsnummer: 1211230458

Telefon: 902 79 704  
E-post: simen.unneberg@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

## Kjøpet vil bli finansiert slik:

16.11.2023

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

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

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

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

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre