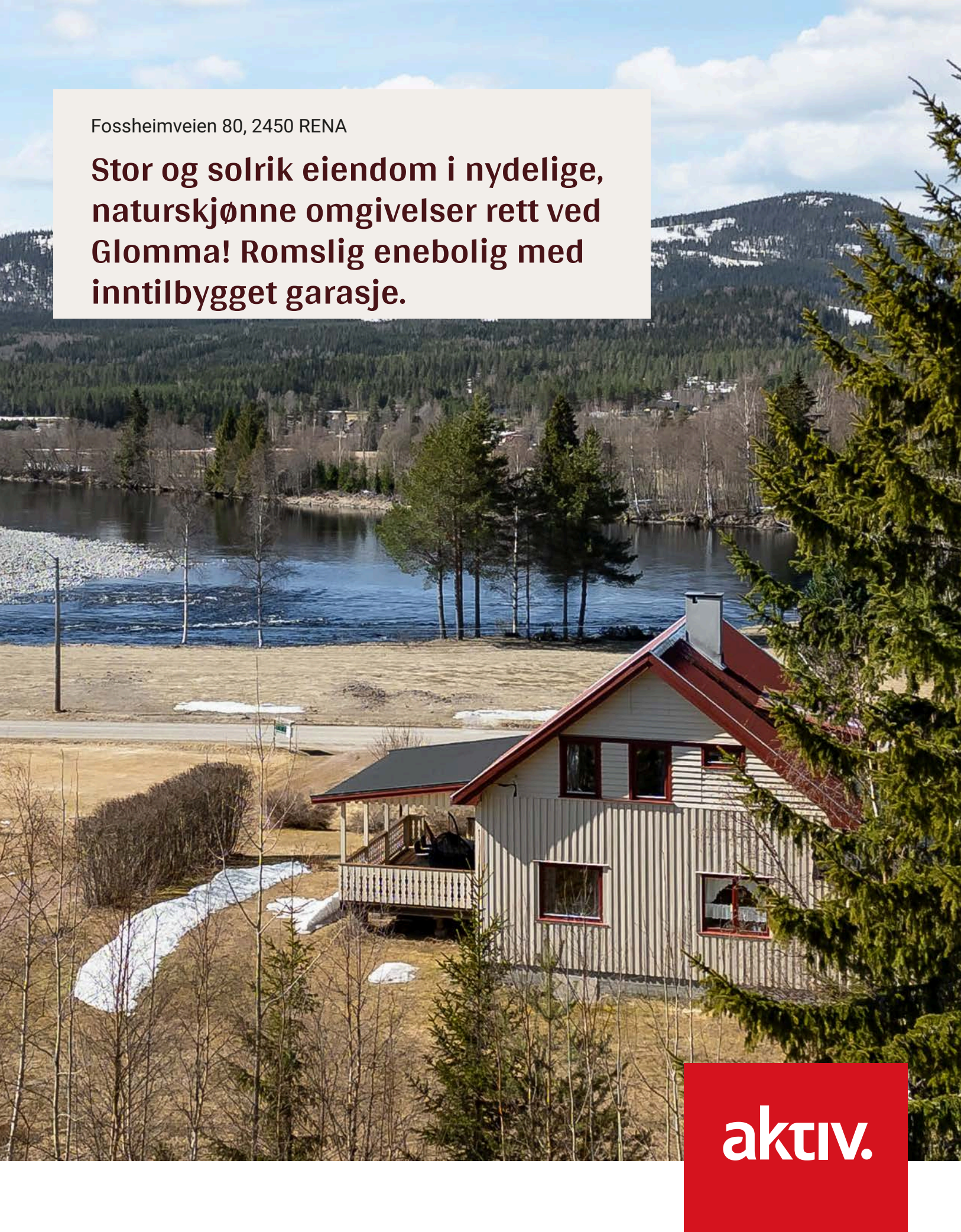


Fossheimveien 80, 2450 RENA

**Stor og solrik eiendom i nydelige, naturskjønne omgivelser rett ved Glomma! Romslig enebolig med inntilbygget garasje.**



**aktiv.**



Eiendomsmegler

## Line M Strøm

**Mobil** 970 94 147

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

### Aktiv Eiendomsmegling Elverum

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 1 600 000,-  
**Omkostn.:** Kr 59 140,-  
**Total ink omk.:** Kr 1 659 140,-  
**Selger:** Solveig Helbjørg Vålstuen

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1952  
**BRA-i/BRA Total:** 202/217 m<sup>2</sup>  
**Tomtstr.:** 4109.7 m<sup>2</sup>  
**Gnr./bnr.** Gnr. 54, bnr. 85

**Oppdragsnr.:** 1211240134

# Ditt nye hjem?

## Velkommen til Rena og Fossheimveien 80!

En stor og solrik eiendom på ca. 4,1 mål med gode solforhold og nydelig utsikt mot Glomma. Eiendommen er bebygd med en koselig enebolig over to plan med inntilbygget garasje. Boligen har en familievennlig planløsning med bla. 5 soverom og 2 bad. Det er både vedovn og varmepumpe i stuen. Fra stuen er det utgang til en stor terrasse på 22m<sup>2</sup> med gode solforhold og fin utsikt. Boligen er velholdt med diverse oppgraderinger i 1986, men det må likevel påregnes modernisering for å tilfredsstille dagens krav til standard.

Eiendommen har en rolig og idyllisk beliggenhet like ved Glomma på Åsta Øst, ca. 8 km syd for Rena sentrum. Naturskjønt og landlig område med umiddelbar nærhet til Glomma og fine turområder langs elvebreddene. Ca. 25 km til Elverum.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Bilder .....	19
Plantegninger .....	40
Tilstandsrapport .....	43
Egenerklæringsskjema .....	71
Nabolagsprofil .....	76
Budskjema .....	85

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 202 m<sup>2</sup>

BRA - e: 15 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 217 m<sup>2</sup>

TBA: 26 m<sup>2</sup>

### Areal fordelt på etasje

Kjeller:

BRA-i: 58 m<sup>2</sup>

1. etasje:

BRA-i: 94 m<sup>2</sup>

BRA-e: 15 m<sup>2</sup>

TBA: 26 m<sup>2</sup>

2. etasje:

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

### Ikke målbare arealer

Takhøyder under 1,9 m er grensen for målbart areal, er oppmålt etter NS 3940. Deler med lav takhøyde uten målbart areal i 2.etasje. Ett kjellerrom uten målverdig areal.

Ca. areal: 4 m<sup>2</sup>.

### Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 4 109,7m<sup>2</sup>. Tomten består av gruset innkjørsel, hage opparbeidet med plen og variert beplantning, samt naturtomt med trær.

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

## **Beliggenhet**

Eiendommen har en rolig og idyllisk beliggenhet like ved Glomma på Åsta Øst, ca. 8 km syd for Rena sentrum. Her bor du i et naturskjønt og landlig skog- og landbruksområde med noe bebyggelse. Eiendommen har en solrik beliggenhet med flott utsikt mot Glomma. Umiddelbar nærhet til Glomma med fine turområder langs elvebreddene.

Er du glad i jakt- og fiske er det gode muligheter for dette i områdene rundt Rena. Både Rena-elva og Glomma har fine områder hvor du kan prøve fiskelykken. Åmot kommune er i tillegg kjent for å være et attraktivt område for jakt på både små- og storvilt. I tilknytning til sentrumskjernen ligger også Prestsjøen, en populær badeplass som yrer av liv på sommerstid.

Fra eiendommen er det ca. 8 km til Rena sentrum hvor du finner de fleste servicetilbud, Høgskolen i Innlandet, kaféer, parkområder, samt skystasjonen med daglige buss- og togavganger til Elverum/Oslo og Røros/Trondheim. På Rena er det også barnehage, barne- og ungdomsskole, idrettsanlegg og SFO. Det er ca. 25 km til Elverum sentrum med et enda bredere utvalg av byfasiliteter.

Ikke langt unna boligen vil du ha god tilgang til både treningsmuligheter og turmuligheter, hvor bla Birkebeinertraséen kan by på store friluftsområder for dette både på sommer- og vinterstid. En av Norges fremste golfbaner på Sorknes og alpinanlegget i Birkenåsen ligger kun en kort kjøretur fra boligen. I tillegg er det verdt å nevne at i Rena Leir er det flotte treningsmuligheter med bl.a. treningssenter, svømmehall, utvendige baner, turstier og skiløyper som Åmots befolkning står fritt til å bruke.

## **Bygningssakkyndig**

Sørli Takst AS

## **Type takst**

Tilstandsrapport

## **Byggemåte**

### **Enebolig med inntilbygget garasje.**

Oppført i ca. 1952/1953. Kilde: eiers opplysning. Garasjedel antatt ifra 1950 tallet.

Tilbygg i 2007 med gang/entré, bad/vaskerom, lagerbod og soverom mot nord.

Tilbygg i 2009 med veranda mot sør.

Byggegrunn antatt med elve- og bekkeavsetning.

Eldre del: Ikke observert grunnmursplast. Drenering og fuktsikring materialer er ukjent, da den er nedgravd og ikke tilgjengelig.

Tilbygget del: Byggegrup uten etablert drenering. Ikke observert grunnmursplast.

Kjelleryttervegger av sparesteinsbetong, isolert med treullsementplater (tresonitt)

innvendig. Blindkjeller med støpt ringmur. Enkelte punktfundamenter av lettklinker.

Eldre del: Takflatene er tekket med profilerte metallplater. Taktekking antatt ifra 1970 tallet. Taket er besiktiget fra bakkeplan.

Tilbygget del: Takflatene er tekket med takpanner. Antatt ifra tilbygget år. Taket er besiktiget fra bakkeplan.

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

Eldre del: Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med flis. Yttervegg kledd med stående lektepanel og liggende panel i gavlveggene. Kledningen er sist overflatebehandlet i 2017 med ett strøk.

Tilbygget del: Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull. Yttervegg kledd med stående panel.

Eldre del: Saltakkonstruksjon. Utbygget med oppløft i takkonstruksjon.

Sperretakkonstruksjon. Himling isolert med flis. Loft besiktiget fra luke i knevegg, begrenset besiktigelse muligheter av loft. Området over hanebjelke er ikke besiktiget. Adkomst via loftsluke i gavlvegg, på grunn av snø ble ikke loft/takkonstruksjon besiktiget. Overbygget takkonstruksjon over veranda. Takflatene er tekket med takpanner. Lukket og kledd takkonstruksjon. Understøttet med tresøyler.

Tilbygget del: Saltakkonstruksjon. Lukket og kledd takkonstruksjon. Ikke montert loftsluke. Loft/takkonstruksjon er ikke besiktiget. Overbygget takkonstruksjon over inngang. Understøttet med tresøyler.

Kjellervinduer, 1+1 glass. Vinduer med 2 lags isolerglass. Observerte isolerglass fra 1984, 1985 og 2006. Malt ytterdør med glassfelt. Terrassedør med 2 lags isolerglass fra 1985.

Adkomst til veranda fra stue. Fundamentert på lettklinkerblokker direkte på terreng. Impregnerte gulvkonstruksjoner. Utført med impregnert gulv og beiset- malt rekkverk. Areal på ca. 22 m<sup>2</sup> ved stue.

Terrasse ved inngang. Fundamentert på stolper. Impregnerte gulvkonstruksjoner. Utført med impregnert gulv og beiset- malt rekkverk. Areal på ca. 4 m<sup>2</sup> ved inngang. Utvendig impregnert tretrapp ved inngang. Utvendig impregnert tretrapp med adkomst til veranda.

### **Garasje.**

Utvendig: Yttervegg kledd med lektepanel og stående panel. Pulttakkonstruksjon.

Takflatene er tekket med bølgeblikkplater. Taket er besiktiget ifra bakkeplan.

Garasjerom: Gruset gulv. Oppført i bindingsverk, uisolert. Del med gipsplater.

Sperretakkonstruksjon. Vindu med etlags glass. Montert vippeport. Strøm.

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

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader -TG).

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

- \* Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Ikke etablert undertak. Det er påvist vepsebol på loft. Svertesopp i himling over veranda.
- \* Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Målt rekkverkshøyde: Ca.90 cm. Minstehøyde på rekkverk er 100 cm. Skjevheter i fundamentene.
- \* Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Målt rekkverkshøyde: Ca. 81 cm. Minstehøyde på rekkverk er 100 cm. Skjevheter i rekkverk/toppbord.
- \* Innvendig > Overflater: Knirk i gulv på ett soverom i 2.etasje. Knirk i gulv i gang/trapperom i 2.etasje.
- \* Innvendig > Kryp kjeller: Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren. Manglende fuktsperre på jordbakken i blindkjeller.
- \* Våtrom > 1.etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling: Overflatene har passert halvparten av gjenværende levetid.
- \* Våtrom > 1.etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Det er påvist fukt skjolder på treverk bak innerdør til veggkonstruksjon (i våtsone på bad). Se bilde. Ved bruk av fukt måler ble det ikke registrert unormale verdier.
- \* Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- \* Tomteforhold > Septiktank: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

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

- \* Utvendig > Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- \* Utvendig > Veggkonstruksjon: Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Panel er ført helt ned mot vannbrett, fare for fuktopptrekk og forvittringer.
- \* Utvendig > Vinduer - 2: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Ikke fall på vannbrett til vindu i 2.etasje. Se bilde. Fare for fuktinntregning i veggkonstruksjon.
- \* Utvendig > Utvendige trapper: Slitt tretrapp ved inngang.
- \* Innvendig > Overflater - 2: Eier opplyser: Ved snøsmelting er det påvist drypping i fra himling i overgang eldre del/tilbygget del. På befaringsdagen ble det påvist malingsavflassing og fukt skjolder på listverk i åpning (overgang eldre del/tilbygget del). Ved bruk av fukt måler ble det ikke registrert unormale verdier. Det er påvist glippe i overgang taklist/himling i entré/gang. Oppsprekking i hjørne i lagerbod. Det er påvist

slitasjemerker på tapet på soverom i 2.etasje.

\* Innvendig > Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad.

\* Innvendig > Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

\* Innvendig > Andre innvendige forhold: Avvik: Ikke etablert undertak. Det er påvist sprekker/skjevheter i grunnmur. Små hull i takplatene.

\* Våtrom > 1.etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning: Det er påvist fuktsvelling i baderomsinnredning.

\* Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning: Eldre innredning. Slark i skapdører. Fuktsvelling i bunnplate.

\* Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

\* Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: El-skap med skrusikringer (porselensikringer) + enkelte ettermonterte automatsikringer. Montert på vegg i 2.etasje. Montert strømmåler. Kursene er merket. Åpent ledningsnett. Hovedsikring, 63 A.

\* Tomteforhold > Drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

\* Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter - 2: Grunnmuren har sprekkdannelser.

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

\* Utvendig > Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Mangler endelokk til takrenne. Lekkasje i takrenne.

\* Utvendig > Vinduer: Åpning til vindu i kjeller er provisorisk tettet med OSB-plate. Påvist råteskade i vindu i kjeller. Sprekk i vindusglass i kjeller.

\* Utvendig > Andre utvendige forhold: Mangler takrenner og nedløp. Rust på takplatene.

\* Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er påvist råteskadet treverk på flere steder i etasjeskille over kjeller. Se bilder. Målt høydeforskjell på ca. 15 mm i entré/gang. Målt høydeforskjell på ca. 15 mm på soverom i 2.etasje. Målt høydeforskjell på ca. 25 mm i 2.etasje.

\* Innvendig > Pipe og ildsted: Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe. Pipevanger er ikke synlige. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Ildsted på kjøkken er delvis ikke plassert på ubrennbarplate. Se bilde. Pipe er kun synlig på tre sider i 2.etasje. Rust på sotuke. Rennemerker etter sotvann under sotluke.

\* Innvendig > Rom Under Terreng: Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i



underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Steder med saltutslag på kjelleryttervegger, etter fuktgjennomgang i veggene. Saltutslag dannes når fuktighet trenger gjennom murkonstruksjoner og transporterer saltmineraler ut til overflaten. Når vannet fordamper blir det krystalliserte saltet liggende igjen på overflaten av murverket eller betongen. Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator i kjeller. Ved bruk av fuktindikator ble det målt fuktvariasjoner. Fuktmerker i gulv.

\* Innvendig > Innvendige trapper: Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Det er ikke montert rekkverk. Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Bratt tretrapp til kjeller. Mangler rekkverk til kjellertrapp.

\* Våtrom > 2.etasje > Bad/vaskerom > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Vindu i våtsonen. Eldre gulvbelegg blir porøse og kan sprekke opp, må påregne forvitringsskader i belegget. Rørgjennomføringer i våtroms gulvbelegg, svekker gulvets tetthet. Rust på skruer i sluk. Skader på baderomsinnredning. Ikke etablert tilluftspalte under innerdør. Bad er bygget etter byggeforskrifter gjeldende før 1997. Bad fra før 1997 gis i denne rapport automatisk TG 3 da det ut fra alder må forventes at behov for oppgraderinger nærmer seg.

\* Tekniske installasjoner > Vannledninger: Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det drypper fra rørskjøter. Drypplekkasje i fra rørskjøt. Irr på kobberrør.

\* Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold: Montert røykvarsler. Brannslukningsapparat fra 1999.

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

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Kan komme fukt utenfra, til bad i første etasje, dersom det ligger mye snø på taket som tiner.

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

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

Beskrivelse: Laget påbygg på huset hvor et av rommene er bad.

Arbeid utført av: Rolf Solberg.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Påbygg.

2.2. Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Nytt påbygg, startet i 2006, fullført i 2007.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Litt fukt i kjeller.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Noe utett mellom opprinnelig bygg og påbygg.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Vedlikehold/repertert øvre del av pipe i 2013 (rundt 2013, litt usikker på eksakt årstall).

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Ser en sjelden gang mus i kjeller. Det har ikke vært et stort problem.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Bytte av elektrisk anlegg i 1986 i forbindelse med overtakelse av huset.

Arbeid utført av: Husker ikke navn var i 1986.

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

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

Beskrivelse: Bygget terrasse.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Påbygget i 2006/2007.

18.1. Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Svar: Nei.

### **Innhold**

Eiendommen "Bjørkås" er bebygd med en enebolig over to plan og kjeller, samt inntilbygget garasje.

Eneboligen inneholder:

1. etasje: Entré, gang, bod, stue med utgang til terrasse, kjøkken, gang, 2 soverom og bad/vaskerom.

2. etasje: Gang/trapperom, 3 soverom og bad/vaskerom.

Kjeller: Trapperom, bod og 3 kjellerrom.

Inntilbygget garasjerom på ca. 15m<sup>2</sup>.

### **Standard**

Enebolig med inntilbygget garasje:

Bolig med varierende alder og bruksslitasje på overflater, komponenter og installasjoner. Utført div. oppgraderinger i 1986.

### **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**

Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad.

### **Diverse**

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert den 21.01.2003, 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 kunne ha vært forventet i 2023.

Feiing ble utført siste gang i mai 2021. Tilsyn er ikke utført. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

## Energi

### Oppvarming

Oppvarming med varmepumpe, ved og elektrisitet. Luft-til-luft varmepumpe montert i stuen. Vedfyring med vedovn i stuen, vedovn på kjøkkenet og vedovn i gang/trapperom i 2. etasje. Elektrisk oppvarming med panelovner og gulvvarme på bad i tilbygget del.

### Energikarakter

G

### Energifarge

Gul

### Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 600 000

### Kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr. 9 521,13,- for 2024.

For 2024 gjelder følgende satser for kommunale avgifter (inkl. mva.):

- \* Eiendomsskatt: Kr. 4 096,-
- \* Feieavgift: Kr. 448,-
- \* Septik: Kr. 1 153,13,-
- \* Renovasjon: Kr. 3 824,-

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

**Formuesverdi primær**

Kr 365 813,- per 31.12.2022.

**Formuesverdi sekundær**

Kr 1 390 089,- per 31.12.2022.

**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 85 i Åmot kommune.

**Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

Følgende tinglyste heftelser (dokument) vil følge med eiendommen:

\* Elektriske kraftlinjer, tinglyst den 28.07.2014 - Dokumentnr: 626704. Rettighetshaver: Eidsiva Nett AS.

Dokumentene kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

**Ferdigattest/brukstillatelse**

Det ble utstedt ferdigattest for utskiftning av tak i 1981. Det er ikke utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse fra byggeåret eller andre tilbygg/endringer.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 01.01.1998. Man kan dermed ikke søke om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse.

Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da rent formelt at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

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

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

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen har adkomst fra privat vei. Det er ikke kjent med at det er opprettet eller tinglyst avtale om veirett. Det må påregnes kostnader til brøyting og vedlikehold av veien.

Privat vann ifra kilde via felles pumpehus som deles med naboer. Det må påregnes kostnader til drift og vedlikehold. Privat avløp med to kummer og infiltrasjonsgrøft.

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 4 106m<sup>2</sup> eiendommen er avsatt/utnyttet til nåværende boligbebyggelse, mens 4m<sup>2</sup> av eiendommen er avsatt/utnyttet til Landbruks-, natur- og friluftsområde samt reindrift (LNFR). Det gjøres oppmerksom på at oppføring av nye tiltak vil falle utenfor LNFR-formålet, og kan ikke skje uten etter dispensasjon eller reguleringsplan.

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen ligger i hensynsone for flomfare (H320).

Eiendommen omfattes også av kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljø 2016-2030. Det er ingen kulturminner registrert på eiendommen.

### **Adgang til utleie**

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

### **Kommentar konsesjon**

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

### **Kommentar odelsrett**

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

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

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

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

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

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

hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

1 600 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

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

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

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

40 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 1 600 000,00))



59 140,- (Omkostninger totalt)

1 659 140,- (Totalpris inkl. omkostninger)

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 66 640

#### **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, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

#### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt en provisjon på 2,5% av salgssummen ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), oppgjørshonorar (kr 6.250,-), visningshonorar (kr 2.500,- per stykk), foto og markedsføring (kr 14.900,-)

samt innhenting av opplysninger (kr 13.500,-). Alle beløp er inklusive mva.  
Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

**Oppdragsansvarlig**

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

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

**Salgsoppgavedato**

26.04.2024



Velkommen til Rena og Fosheimveien 80!



En stor og solrik eiendom på ca. 4,1 mål med gode solforhold og nydelig utsikt mot Glomma. Eiendommen er bebygd med en koselig enebolig over to plan med inntilbygget garasje.



Du ønskes velkommen inn via et hyggelig overbygget inngangsparti med en terrasse på ca. 4m<sup>2</sup>.



Fra entréen kommer du inn til gang/trapperom som har videre adkomst til kjøkkenet, stuen og soverom.



Dette er et mindre soverom som passer perfekt som barnerom, gjesterom eller kontor.



Når du entrer boligen kommer du inn i en lys entré. Entréen har vinylbelegg på gulv, lysmalte overflater og et vindu som slipper inn naturlig lys.



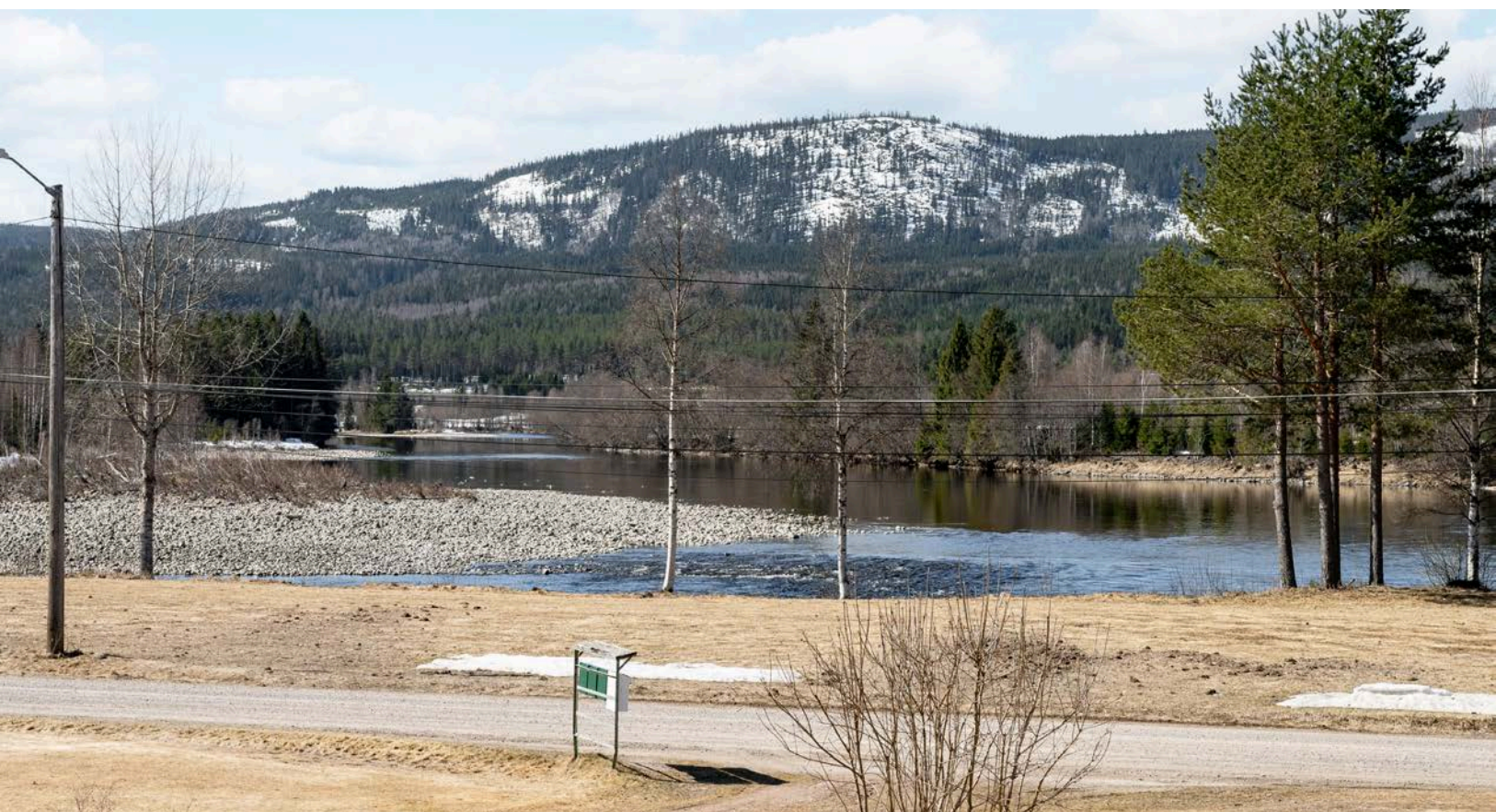
Stuen er det naturlige oppholdsrommet i boligen, og er et stort og lyst rom med både vedovn og varmepumpe.



Fra stuen har du utgang til en stor terrasse på ca. 22m<sup>2</sup>. Terrassen er overbygget, har impregnerte terrassebord på gulv og god plass til flere ulike sittegrupper.



Terrassen har åpne sider mot både øst, syd og vest som sørger for gode solforhold gjennom hele dagen.



Nydelig utsikt mot Glomma og naturskjønt landskap!



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



Stuen er romslig med god plass til sofagruppe med salongbord, tv-benk, spisebord og annet ønskelig møblement.





Boligen er velholdt med diverse oppgraderinger i 1986, men det må likevel påregnes noe modernisering for å tilfredsstille dagens krav til standard.



Kjøkkenet ligger i et eget rom. Praktisk plassert med adkomst både fra gangen og spisestuen.



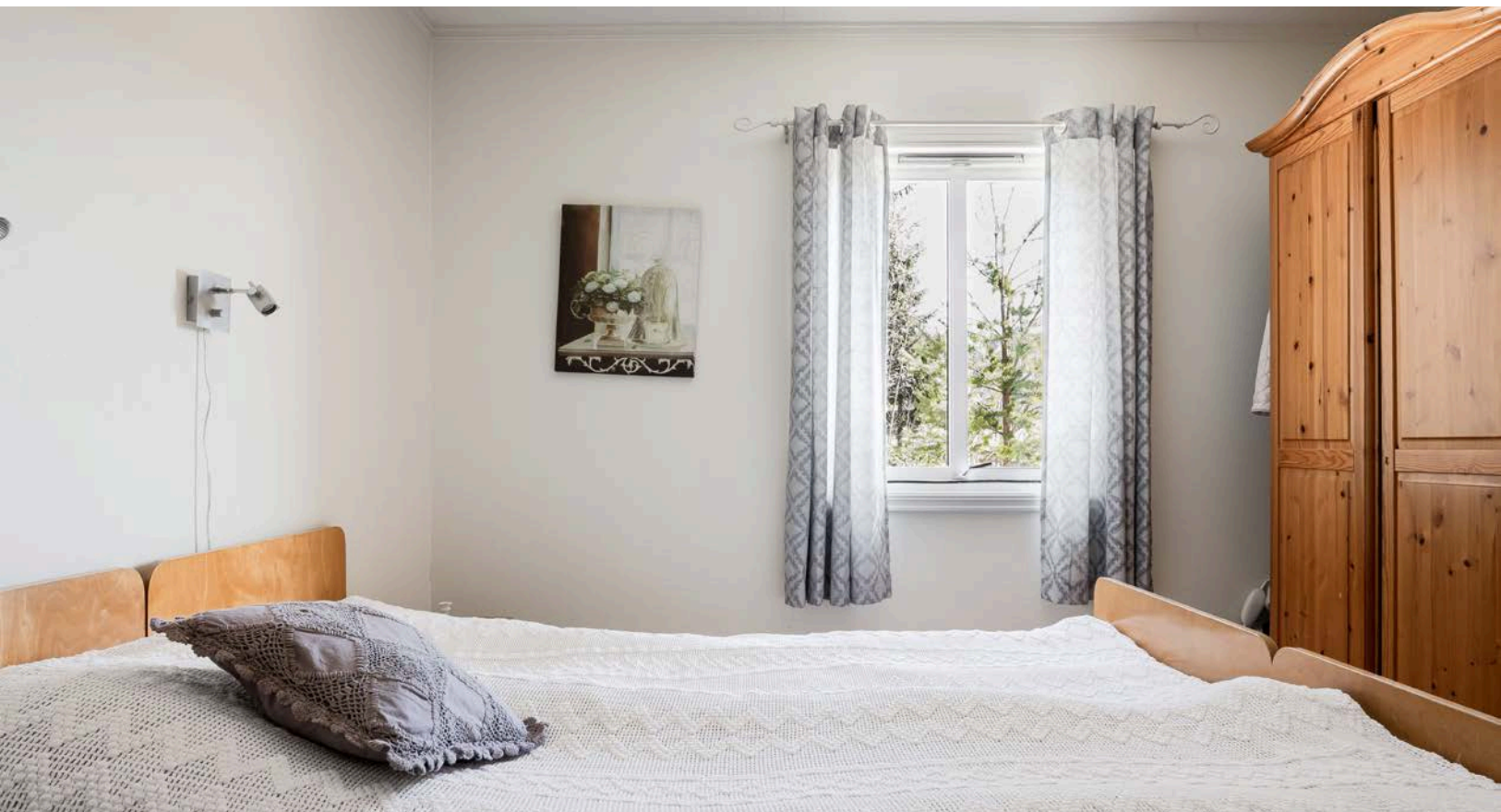
Danica kjøkkeninnredning fra 1986 med god skaplass. Innredningen har profilerte fronter, laminert benkeplate, benkebeslag med nedfelt oppvaskkum og fliser i benkeryggen.



I hjørnet på kjøkkenet er det en koselig vedovn som gir god varme på kaldere vinterdager.



Boligen har en familievennlig planløsning med hele 5 soverom og 2 badrom.



Soverom 1 ligger i 1. etasje og er et stort rom som passer fint som et hovedsoverom.



På soverommet er det plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord, kontorpult eller kommoder, samt oppbevaringsplass i medfølgende garderobeskap.



Soverommet er praktisk plassert rett ved siden av baderommet i 1. etasje.



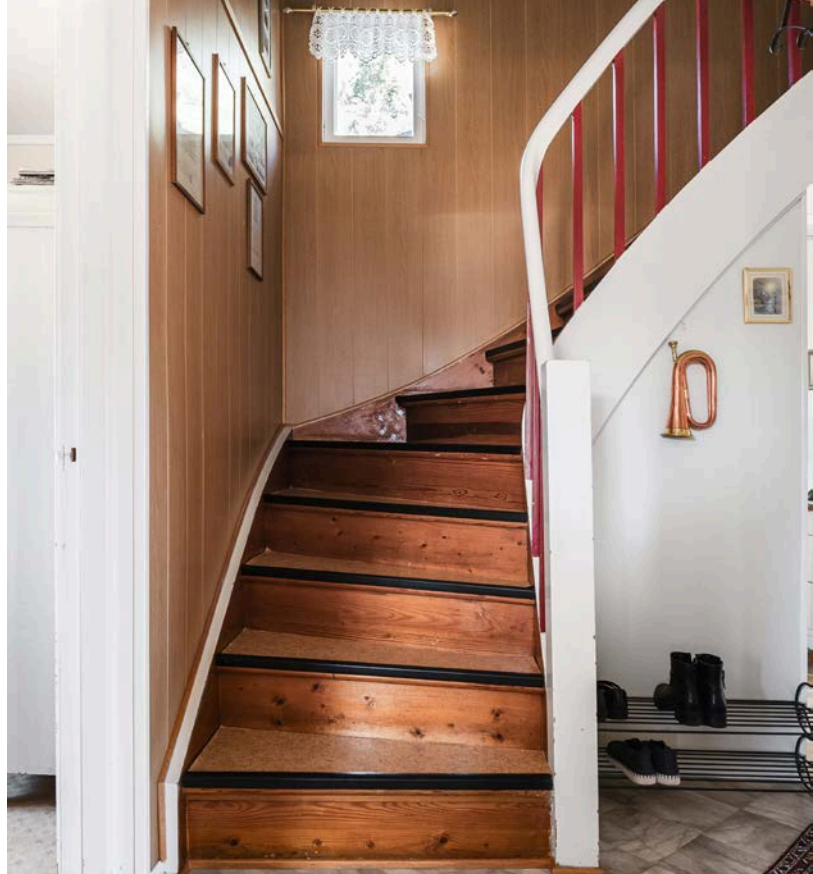
Eldre, men velfungerende baderom i 1. etasje med våtromsbelegg på gulv, våtromsplater på veggene og downlights i himlingen. Det er også plass og opplegg for vaskemaskin.



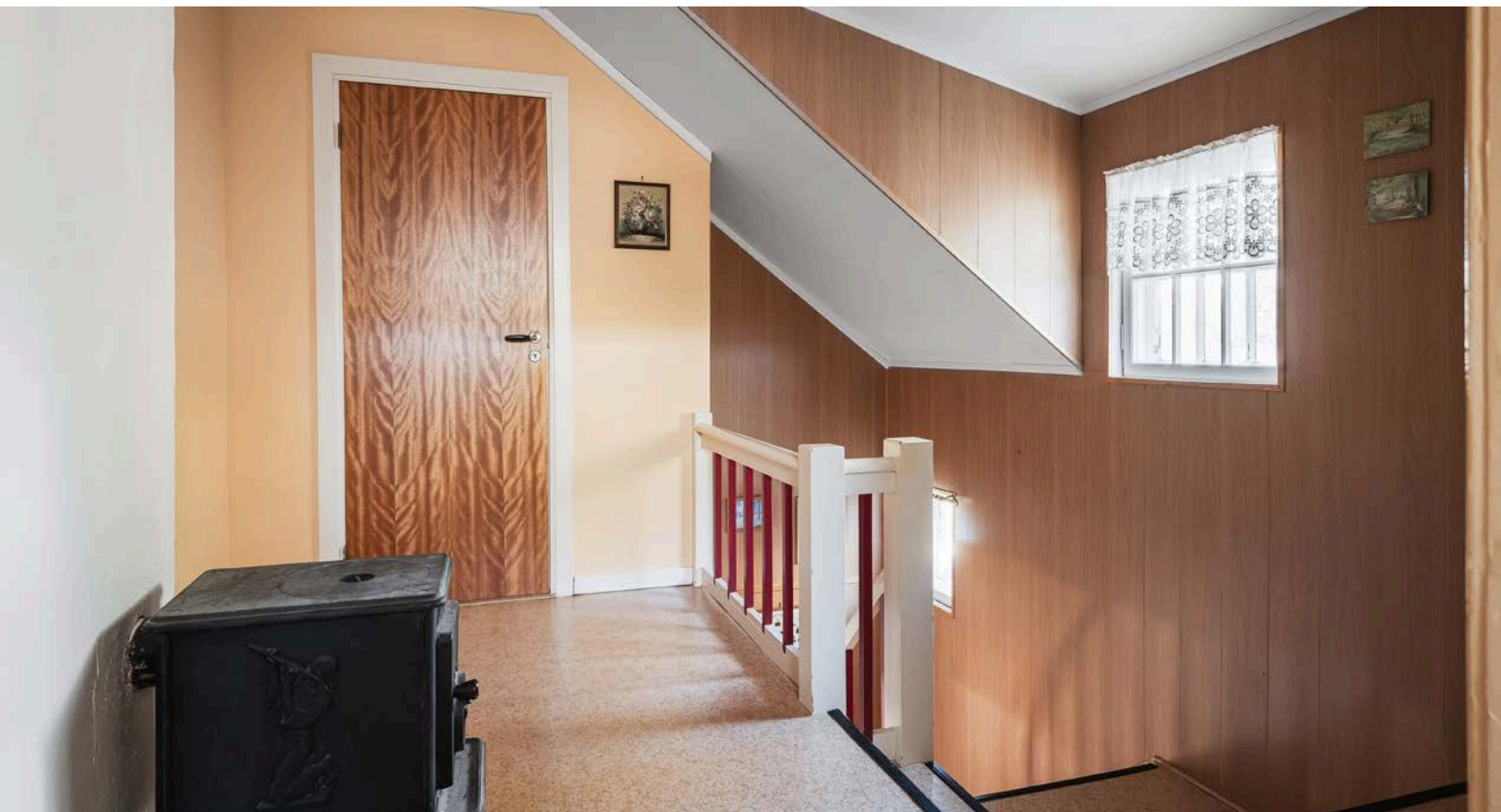
Baderomsinnredning med nedfelt servant, speil med belysning og vegghengte skap over. Baderommet er også utstyrt med dusjhjørne og gulvstående toalett.



Soverom 2 i 1. etasje.



Vi tar turen opp til 2. etasje.



Gang/trapperom i 2. etasje med eldre vedovn.



Soverom 3 er et lyst og hyggelig rom. Soverommet er av god størrelse med plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord.



Soverommet har lakkerte tregulv og lysmalte overflater. Det er oppbevaringsplass i garderobeskap som medfølger i handelen.





To store vindusflater med flott utsikt!



Soverom 4 er også av god størrelse. På soverommet er det plass til dobbeltseng om ønskelig, samt oppbevaringsplass i medfølgende garderobeskap.



Soverommet har to store vindusflater som slipper inn fint lys.



God oppbevaringsplass i plassbygde garderobeskap, samt tilgang til kneloft med ytterligere lagringsmuligheter.



Soverom 5 er et mindre rom som passer fint som et kontor eller barnerom.



Baderommet i 2. etasje må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Takstmann anbefaler at badet/våtrommet totalrenoveres.



Her bor du i nydelige, naturskjønne omgivelser rett ved Glomma!



Eiertomt på ca. 4 109,7m<sup>2</sup>. Tomten består av gruset innkjørsel, hage opparbeidet med plen og variert beplantning, samt naturtomt med trær.



Eiendommen har en rolig og idyllisk beliggenhet like ved Glomma på Åsta Øst, ca. 8 km syd for Rena sentrum. Naturskjønt og landlig område med umiddelbar nærhet til Glomma og fine turområder langs elvebreddene. Ca. 25 km til Elverum.

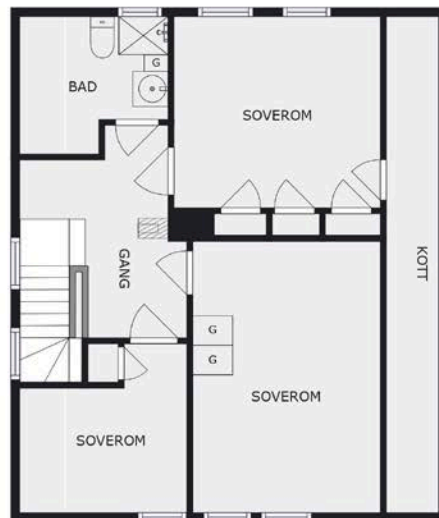
# 1. etasje



Plantegningen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

# 2. etasje



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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



# Kjeller



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Enebolig med inntilbygget garasje

 Fosshemveien 80, 2450 RENA

 ÅMOT kommune

 gnr. 54, bnr. 85

Sum areal alle bygg: BRA: 217 m<sup>2</sup> BRA-i: 202 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 02.04.2024

Rapportdato: 17.04.2024

Oppdragsnr.: 14566-1602

Referansenummer: XH5985

Autorisert foretak: Sørlie Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Erik Sørlie



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

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



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

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

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

## Sørli Takst AS

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

### Rapportansvarlig

Erik Sørli

Uavhengig Takstingeniør

erik@stakst.no

97 12 29 16



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Enebolig med inntilbygget garasje

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

#### Eldre del:

Takflatene er tekket med profilerte metallplater.  
Taktekking antatt ifra 1970 tallet.  
Taket er besiktiget fra bakkeplan.

#### Tilbygget del:

Takflatene er tekket med takpanner. Antatt ifra tilbygget år.  
Taket er besiktiget fra bakkeplan.

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

#### Eldre del:

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med flis.  
Yttervegg kledd med stående lektepanel og liggende panel i gavlveggene.  
Kledningen er sist overflatebehandlet i 2017 med ett strøk.

#### Tilbygget del:

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.  
Yttervegg kledd med stående panel.

#### Eldre del:

Saltakkonstruksjon.  
Utbygget med oppløft i takkonstruksjon.  
Sperretakonstruksjon.  
Himling isolert med flis.  
Loft besiktiget fra luke i knevegg, begrenset besiktigelse muligheter av loft.  
Området over hanebjelke er ikke besiktiget.  
Adkomst via loftsluke i gavlvegg, på grunn av snø ble ikke loft/takkonstruksjon besiktiget.  
Overbygget takkonstruksjon over veranda.  
Takflatene er tekket med takpanner.  
Lukket og kledd takkonstruksjon.  
Understøttet med tresøyler.  
Tilbygget del:  
Saltakkonstruksjon.  
Lukket og kledd takkonstruksjon. Ikke montert loftsluke.  
Loft/takkonstruksjon er ikke besiktiget.  
Overbygget takkonstruksjon over inngang.  
Understøttet med tresøyler.

Kjellervinduer, 1+1 glass.  
Vinduer med 2 lags isolerglass.  
Observert isolerglass fra 1984, 1985 og 2006.

Malt ytterdør med glassfelt.  
Terrassedør med 2 lags isolerglass fra 1985.

Adkomst til veranda fra stue.  
Fundamentert på lettklinkerblokker direkte på terreng.  
Impregnerte gulvkonstruksjoner.  
Utført med impregnert gulv og beiset- malt rekkverk.  
Areal på ca. 22 m<sup>2</sup> ved stue.  
Terrasse ved inngang.  
Fundamentert på stolper.  
Impregnerte gulvkonstruksjoner.  
Utført med impregnert gulv og beiset- malt rekkverk.  
Areal på ca. 4 m<sup>2</sup> ved inngang.

Utvendig impregnert tretrapp ved inngang.  
Utvendig impregnert tretrapp med adkomst til veranda.

### Garasje.

#### Utvendig:

Yttervegg kledd med lektepanel og stående panel.  
Pulttakkonstruksjon. Takflatene er tekket med bølgeblikplater.  
Taket er besiktiget ifra bakkeplan.

### INNSENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater med vinylbelegg og lakkert tregulv.  
Overflater med panel, malte MDF-veggplater, malt strietapet, vinyltapet, malt tapet, fabrikkerte tynnplater og malte plater.  
Utført standard hevinger i 1986 i eldre del.  
Himlinger med malte plater og folierte takessplater.

#### Støpt gulv i kjeller.

#### Eldre del:

Trebjelkelag i etasjeskillere, isolert med flis.  
Tilbygget del:  
Trebjelkelag i etasjeskiller, isolert med mineralull.  
Begrenset besiktigelse muligheter av bjelkelag over blindkjeller. Blindkjeller er en risikokonstruksjon, må påregne at det kan være skader i trekonstruksjon mot blindkjeller.

Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med usikker radonaktivitet.  
Ukjent om det er foretatt radonmålinger.

Murt teglpipe ett løp med luftekanal. Sotluke i kjeller.

Eldre vedovn i kjeller. Ikke i bruk.

Peisovn i stue i 1.etasje.  
Gnistsikring utført med kobberplate under ildsted.

Vedovn på kjøkken i 1.etasje.  
Gnistsikring utført med kobberplate under ildsted.

Vedovn i 2.etasje.

## Beskrivelse av eiendommen

Gnistsikring utført med metallplate under ildsted.  
Tidligere røykehull i kjeller er murt igjen.

### Støpt gulv.

Kjelleryttervegger av sparesteinsbetong, isolert med treullsementplater (tresonitt) innvendig.  
Del med murt teglstein i kjeller.  
Utført kjellervegg ved trapp.  
Påforede kjelleryttervegger er en risikokonstruksjon, da underliggende konstruksjonen ikke er tilgjengelig, kan skjule fukt, sprekker og diverse skader.  
Har erfaringsmessig hyppigere risiko for fuktskader.

Blindkjeller med støpt ringmur, med begrenset besiktigelse mulighet til innvendig konstruksjon.  
Besiktiget med bilder tatt ifra ventil i garasjerom.  
Blindkjeller er på generelt grunnlag en risikokonstruksjon, og en konstruksjon med hyppig skadefrekvens.  
Adkomst via tretrapp til kjeller.  
Adkomst via tretrapp til 2.etasje. Utført med malt rekkverk.

Malte innerdører og laminerte innerdører.

### Garasjerom:

Gruset gulv.  
Oppført i bindingsverk, uisolert.  
Del med gipsplater.  
Sperretakonstruksjon.  
Vindu med ettlags glass.  
Montert vippeport.  
Strøm.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom i 1.etasje.

Bad/vaskerom fra tilbygget år.

Ingen dokumentasjon.

Overflater med våtromsplater.

Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator på fuktutsatte steder. Ved bruk av fuktindikator ble det ikke målt fuktvariasjoner.

Letthimling. Innfelt downlight i himling.

Gulvflater med våtromsbelegg. Høg terskel.

Ca. 25 mm fall fra topp vannrett sjikt til overkant slukrist.

Lokalt fall.

To plastsluk.

Bad/vaskerom med servant, ettgreps

blandebatteri, glassdør, toalett, vegg av

glassbyggerstein, skyllekar, badersinnredning,

opplegg for vaskemaskin, vegghengt dusj og

ettgreps blandebatteri.

Mekanisk avtrekk.

Tilluftspalte under dør.

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av åpning til

veggkonstruksjon i delevegg bak våtsonen.

Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert

unormale verdier.

Bad/vaskerom i 2.etasje.

Eldre bad/vaskerom.

Gulvflater med våtromsbelegg.

Overflater med våtromsplater.

Ved bruk av fuktindikator ble det ikke registrert unormale verdier.

Himling med malte plater.

Bad/vaskerom med servant,

badersinnredning, vegghengt dusj, toalett,

ettgreps blandebatteri, sluk og opplegg for

vaskemaskin.

Ventilasjon igjennom takventil, naturlig avtrekk.

Rommet varmes opp med panelovn.

Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot

våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke

registrert unormale verdier.

[Gå til side](#)

### KJØKKEN

Danica innredning ifra 1986.

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate,

over og underskap, skuffer, fliser i benkerygg,

speil fronter, ettgreps blandebatteri og to rustfrie

kummer med benkebeslag.

Kjøkkentilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)



# Beskrivelse av eiendommen

Plast vannledning i inntak og stoppekran i kjeller.  
Vannledninger av kobber og rør i rør.  
Fordelerstokk montert i himling over kjellerrom.  
Avløpsledninger av PVC (plastrør).  
Durgoventil plassert på bad/vaskerom.  
Ventilasjon gjennom vegg og vinduventiler.

Boligen varmes opp i hovedsak med  
varmepumpe luft- luft og suppleres med  
vedfyring og elvarme.  
Varmekabler på bad i tilbygget del.

Eldre varmtvannsbereder plassert i kjeller, 190  
liter.  
Toalett i kjeller ikke i bruk.

El-skap med skrusikringer (porselensikringer) +  
enkelte ettermonterte automatsikringer. Montert  
på vegg i 2. etasje.  
Montert strømmåler.  
Kursene er merket.  
Åpent ledningsnett.  
Hovedsikring, 63 A.

Montert røykvarsler.  
Brannslukningsapparat fra 1999.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn antatt med elve- og bekkeavsetning.

Eldre del:

Ikke observert grunnmursplast.  
Drenering og fuktsikring materialer er ukjent, da  
den er nedgravd og ikke tilgjengelig.

Tilbygget del:

Byggegrupp uten etablert drenering.  
Ikke observert grunnmursplast.  
Kjelleryttervegger av sparesteinsbetong, isolert  
med treullsementplater (tresonitt) innvendig.  
Blindkjeller med støpt ringmur.  
Enkelte punktfundamenter av lettklinker.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

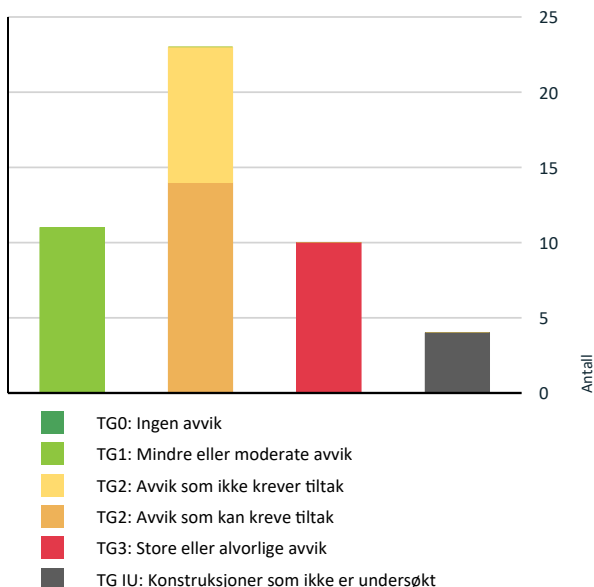
[Gå til side](#)

### Enebolig med inntilbygget garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

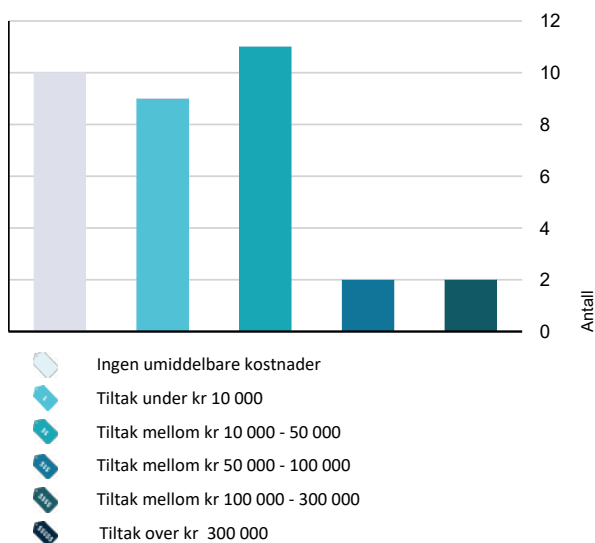
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Boligen med tilhørende installasjoner og komponenter, er forutsatt utført etter byggeårets- byggeårenes normer, byggeforskrifter, regler og lovverk. Boligen er besiktiget møblert, alle flater var ikke tilgjengelige. De fremmøtte ved befaring, opplyser at de ikke er kjent med noen feil, mangler, påbud eller andre relevante opplysninger, utover anført i taksten. Det tas forbehold vedrørende skjulte feil eller mangler i takstobjektet.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig med intilbygget garasje

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.etasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - 2 [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering - 2 [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

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

! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter - 2 [Gå til side](#)

## ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Kryp Kjeller [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG MED INNTILBYGGET GARASJE



### Kommentar

Oppført i ca. 1952/1953. Kilde: eiers opplysning. Garasjedel antatt ifra 1950 tallet.

### Anvendelse

Hjemmelshaver bor i boligen.

### Standard

Bolig med varierende alder og bruksslitasje på overflater, komponenter og installasjoner. Utført div. oppgraderinger i 1986.

### Vedlikehold

Greit ivarett.

### Tilbygg / modernisering

2007	Tilbygg	Med gang/entré, bad/vaskerom, lagerbod og soverom mot nord. Kilde: Eiers opplysning.
2009	Tilbygg	Med veranda mot sør. Kilde: eiers opplysning.

## UTVENDIG

### Taktekking

#### Eldre del:

Takflatene er tekket med profilerte metallplater. Taktekking antatt ifra 1970 tallet.

Taket er besiktiget fra bakkeplan.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Anbefaler ytterligere undersøkelser av taktekking i overgang eldre del/tilbygget del. Se bilde.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



### Taktekking - 2

#### Tilbygget del:

Takflatene er tekket med takpanner. Antatt ifra tilbygget år. Taket er besiktiget fra bakkeplan.

### Nedløp og beslag

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

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Mangler endelokk til takrenne.  
Lekkasje i takrenne.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

# Tilstandsrapport



## TC 2 Veggkonstruksjon

### Eldre del:

- Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med flis.
- Yttervegg kledd med stående lektepanel og liggende panel i gavlveggene.
- Kledningen er sist overflatebehandlet i 2017 med ett strøk.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Panel er ført helt ned mot vannbrett, fare for fuktopptrekk og forvittringer.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## TC 1 Veggkonstruksjon - 2

### Tilbygget del:

- Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.
- Yttervegg kledd med stående panel.

## TC 2 Takkonstruksjon/Loft

### Eldre del:

- Saltakkonstruksjon.
- Utbygget med oppløft i takkonstruksjon.
- Sperretakkonstruksjon.
- Himling isolert med flis.
- Loft besiktiget fra luke i knevegg, begrenset besiktigelse muligheter av loft.
- Området over hanebjelke er ikke besiktiget. Adkomst via loftsluke i gavlvegg, på grunn av snø ble ikke loft/takkonstruksjon besiktiget.

- Overbygget takkonstruksjon over veranda.
- Takflatene er tekket med takpanner.
- Lukket og kledd takkonstruksjon.
- Understøttet med tresøyler.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Ikke etablert undertak.
- Det er påvist vepsebøl på loft.
- Svertesopp i himling over veranda.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat er satt under takteking.

# Tilstandsrapport

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG II Takkonstruksjon/Loft - 2

Tilbygget del:  
Saltakkonstruksjon.  
Lukket og kledd takkonstruksjon. Ikke montert lofts Luke.  
Loft/takkonstruksjon er ikke besiktiget.

Overbygget takkonstruksjon over inngang.  
Understøttet med tresøyler.

## TG 3 Vinduer

Kjellervinduer, 1+1 glass.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Åpning til vindu i kjeller er provisorisk tettet med OSB-plate.  
Påvist råteskade i vindu i kjeller.  
Sprekk i vindusglass i kjeller.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## TG 2 Vinduer - 2

Vinduer med 2 lags isolerglass.  
Observert isolerglass fra 1984, 1985 og 2006.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Ikke fall på vannbrett til vindu i 2. etasje. Se bilde. Fare for fuktinntregning i veggkonstruksjon.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Det må foretas lokal utbedring.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## TG 1 Dører

Malt ytterdør med glassfelt.  
Terrassedør med 2 lags isolerglass fra 1985.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst til veranda fra stue.  
Fundamentert på lettklinkerblokker direkte på terreng.  
Impregnerte gulvkonstruksjoner.  
Utført med impregnert gulv og beiset- malt rekkverk.  
Areal på ca. 22 m<sup>2</sup> ved stue.

### Vurdering av avvik:

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

§ 12-15 i Byggeteknisk forskrift (TEK17). Utforming av rekkverk  
Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt.  
Rekkverk skal utformes slik at klatring forhindres.  
Målt rekkverkshøyde: Ca. 90 cm.  
Minstehøyde på rekkverk er 100 cm.

Skjevheter i fundamentene.

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

# Tilstandsrapport

Terrasse ved inngang.  
Fundamentert på stolper.  
Impregnerte gulvkonstruksjoner.  
Utført med impregnert gulv og beiset- malt rekkverk.  
Areal på ca. 4 m<sup>2</sup> ved inngang.

## Vurdering av avvik:

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

§ 12-15 i Byggteknisk forskrift (TEK17). Utforming av rekkverk  
Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt.  
Rekkverk skal utformes slik at klatring forhindres.  
Målt rekkverkshøyde: Ca. 81 cm.  
Minstehøyde på rekkverk er 100 cm.

Skjevheter i rekkverk/toppbord.

## Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## TG 2 Utvendige trapper

Utvendig impregnert tretrapp ved inngang.  
Utvendig impregnert tretrapp med adkomst til veranda.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Slitt tretrapp ved inngang.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TG 3 Andre utvendige forhold

Garasje.  
Utvendig:  
Yttervegg kledd med lektepanel og stående panel.  
Pulttakkonstruksjon. Takflatene er tekket med bølgeblekkplater.  
Taket er besiktiget ifra bakkeplan.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mangler takrenner og nedløp.  
Rust på takplatene.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## INNSENDIG

### TG 2 Overflater

Gulvflater med vinylbelegg og lakkert tregulv.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Knirk i gulv på ett soverom i 2.etasje.

Knirk i gulv i gang/trapperom i 2.etasje.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 2 Overflater - 2

Overflater med panel, malte MDF-veggplater, malt strietapet, vinyltapet, malt tapet, fabrikkerte tynnplater og malte plater.  
Utført standard hevinger i 1986 i eldre del.  
Himlinger med malte plater og folierte takessplater.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eier opplyser: Ved snøsmelting er det påvist drypping i fra himling i overgang eldre del/tilbygget del.  
På befaringsdagen ble det påvist malingsavflassing og fukt skjolder på listverk i åpning (overgang eldre del/tilbygget del).  
Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.  
Det er påvist glippe i overgang taklist/himling i entré/gang.  
Oppsprekking i hjørne i lagerbod.  
Det er påvist slitasjemerker på tapet på soverom i 2.etasje.

## Konsekvens/tiltak

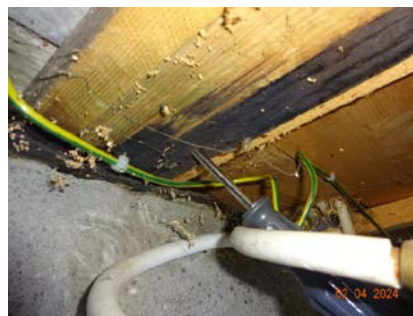
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Anbefaler ytterligere undersøkelser av taktekking/undertak i overgang eldre del/tilbygget del.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



# Tilstandsrapport



## ! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt gulv i kjeller.

Eldre del:

Trebjelkelag i etasjeskillere, isolert med flis.

Tilbygget del:

Trebjelkelag i etasjeskille, isolert med mineralull.

Begrenset besiktigelse muligheter av bjelkelag over blindkjeller.

Blindkjeller er en risikokonstruksjon, må påregne at det kan være skader i trekonstruksjon mot blindkjeller.

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist råteskadet treverk på flere steder i etasjeskille over kjeller. Se bilder.

Målt høydeforskjell på ca. 15 mm i entré/gang.

Målt høydeforskjell på ca. 15 mm på soverom i 2. etasje.

Målt høydeforskjell på ca. 25 mm i 2. etasje.

### Konsekvens/tiltak

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

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Råteskadet treverk må skiftes.

Anbefaler ytterligere undersøkelser av bjelkelag.

Små hull i støpte gulv. Skjevheter i gulv i kjeller.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## ! TG 2 Radon

Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med usikker radonaktivitet.

Ukjent om det er foretatt radonmålinger.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

- Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## ! TG 3 Pipe og ildsted



# Tilstandsrapport

Murt teglpipe ett løp med luftekanal. Sotluke i kjeller.  
Eldre vedovn i kjeller. Ikke i bruk.  
Peisovn i stue i 1.etasje.  
Gnistsikring utført med kobberplate under ildsted.  
Vedovn på kjøkken i 1.etasje.  
Gnistsikring utført med kobberplate under ildsted.  
Vedovn i 2.etasje.  
Gnistsikring utført med metallplate under ildsted.  
Tidligere røykehull i kjeller er murt igjen.

## Vurdering av avvik:

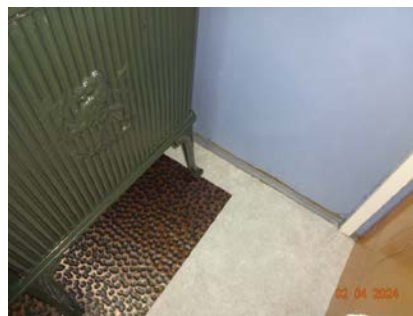
- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Ildsted på kjøkken er delvis ikke plassert på ubrennbarplate. Se bilde.  
Pipe er kun synlig på tre sider i 2.etasje.  
Rust på sotuke. Rennemerker etter sotvann under sotluke.

## Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Det må foretas lokal utbedring.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



## TG 3 Rom Under Terreng

Støpt gulv.  
Kjelleryttervegger av sparesteinsbetong, isolert med treullsementplater (tresonitt) innvendig.  
Del med murt teglstein i kjeller.  
Utforet kjellervegg ved trapp.  
Påførede kjelleryttervegger er en risikokonstruksjon, da underliggende konstruksjonen ikke er tilgjengelig, kan skjule fukt, sprekker og diverse skader.  
Har erfaringsmessig hyppigere risiko for fuktskader.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Steder med saltutslag på kjelleryttervegger, etter fuktgjennomgang i veggene.  
Saltutslag dannes når fuktighet trenger gjennom murkonstruksjoner og transporterer saltmineraler ut til overflaten. Når vannet fordampes blir det krystalliserte saltet liggende igjen på overflaten av murverket eller betongen.

Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator i kjeller. Ved bruk av fuktindikator ble det målt fuktvariasjoner.  
Fuktmerker i gulv.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene
- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

# Tilstandsrapport



## TG 2 Kryp kjeller

Blindkjeller med støpt ringmur, med begrenset besiktigelse mulighet til innvendig konstruksjon.

Besiktiget med bilder tatt ifra ventil i garasjerom.

Blindkjeller er på generelt grunnlag en risikokonstruksjon, og en konstruksjon med hyppig skadefrekvens.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset tilgang til hele kryptjelleren.

Manglende fuktsperre på jordbakken i blindkjeller.

### Konsekvens/tiltak

- Ut ifra tilstanden i de besiktigede områdene er det ikke påvist unormale forhold, men det vil være usikkerhet rundt de mindre tilgjengelige områdene.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 3 Innvendige trapper

Adkomst via tretrapp til kjeller.

Adkomst via tretrapp til 2. etasje. Utført med malt rekkverk.

### Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er påvist andre avvik:

Bratt tretrapp til kjeller. Mangler rekkverk til kjellertrapp.

### Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## TG 2 Innvendige dører

Malte innerdører og laminerte innerdører.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TG 2 Andre innvendige forhold

Garasjerom:

Gruset gulv.

Oppført i bindingsverk, uisolert.

Del med gipsplater.

Sperretakkonstruksjon.

Vindu med ettlags glass.

Montert vippeport.

Strøm.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Avvik:

Ikke etablert undertak

Det er påvist sprekker/skjevheter i grunnmur.

Små hull i takplatene.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

# Tilstandsrapport

Bad/vaskerom fra tilbygget år.  
Ingen dokumentasjon.

Mekanisk avtrekk.  
Tilluftspalte under dør.

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater med våtromsplater.  
Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator på fuktutsatte steder. Ved bruk av fuktindikator ble det ikke målt fuktvariasjoner.  
Letthimling. Innfelt downlight i himling.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Overflatene har passert halvparten av gjenværende levetid.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Overflater Gulv

Gulvflater med våtromsbelegg. Høg terskel.  
Ca. 25 mm fall fra topp vannrett sikt til overkant slukrist.  
Lokalt fall.

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

To plastsluk.

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Bad/vaskerom med servant, ettgreps blandebatteri, glassdør, toalett, vegg av glassbyggerstein, skyllekar, baderomsinnredning, opplegg for vaskemaskin, vegghengt dusj og ettgreps blandebatteri.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist fuktsvelling i baderomsinnredning.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av åpning til veggkonstruksjon i delevegg bak våtsonen.  
Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

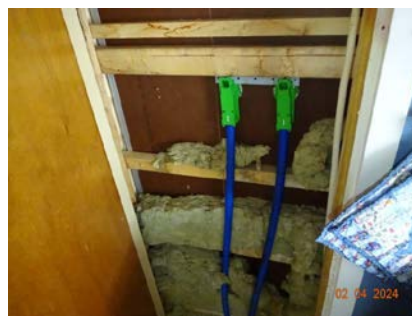
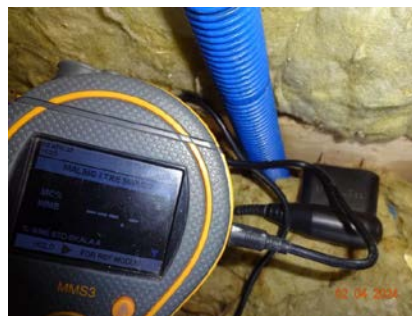
Det er påvist fuktskjolder på treverk bak innerdør til veggkonstruksjon (i våtsonen på bad). Se bilde.

Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 3 Generell

# Tilstandsrapport

Eldre bad/vaskerom.  
Gulvflater med våtromsbelegg.  
Overflater med våtromsplater.  
Ved bruk av fuktindikator ble det ikke registrert unormale verdier.  
Himling med malte plater.  
Bad/vaskerom med servant, baderomsinnredning, vegghegt dusj, toalett, ettgreps blandebatteri, sluk og opplegg for vaskemaskin.  
Ventilasjon igjennom takventil, naturlig avtrekk.  
Rommet varmes opp med panelovn.

## Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Vindu i våtsonen.

Eldre gulvbelegg blir porøse og kan sprekke opp, må påregne forvitringsskader i belegget.

Rørgjennomføringer i våtroms gulvbelegg, svekker gulvets tetthet.

Rust på skruer i sluk.

Skader på baderomsinnredning.

Ikke etablert tilluftspalte under innerdør.

Bad er bygget etter byggeforskrifter gjeldende før 1997.

Bad fra før 1997 gis i denne rapport automatisk TG 3 da det ut fra alder må forventes at behov for oppgraderinger nærmer seg.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales at badet/våtrommet totalrenoveres. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsoner, sluk mv. dokumenteres

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

Danica innredning ifra 1986.  
Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, skuffer, fliser i benkerygg, speil fronter, ettgreps blandebatteri og to rustfrie kummer med benkebeslag.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eldre innredning.

Slark i skapdører.

Fuktsvelling i bunnplate.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 3 Vannledninger

Plast vannledning i inntak og stoppekran i kjeller.

Vannledninger av kobber og rør i rør.

Fordelerstokk montert i himling over kjellerrom.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Det drypper fra rørskjøter.

Drypplekkasje i fra rørskjøt.

Irr på kobberrør.

## Konsekvens/tiltak

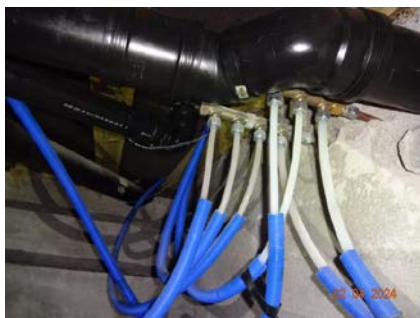
- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

- Utette rørkoblinger må skiftes/utbedres.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



# Tilstandsrapport



## ⓘ TG 2 Avløpsrør

Avløpsledninger av PVC (plastrør).  
Durgøventil plassert på bad/vaskerom.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## ⓘ TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon gjennom vegg og vinduventiler.

## ⓘ TG 1 Andre VVS-installasjoner

Boligen varmes opp i hovedsak med varmepumpe luft- luft og suppleres med vedfyring og elvarme.  
Varmekabler på bad i tilbygget del.



## ⓘ TG 2 Varmtvannstank

Eldre varmtvannsbereider plassert i kjeller, 190 liter.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## ⓘ TG IU Andre installasjoner

Toalett i kjeller ikke i bruk.

## ⓘ TG 2 Elektrisk anlegg

*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.*

El-skap med skrusikringer (porselensikringer) + enkelte ettermonterte automatsikringer. Montert på vegg i 2.etasje.

Montert strømmåler.

Kursene er merket.

Åpent ledningsnett.

Hovedsikring, 63 A.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

**Nei**

**Spørsmål til eier**

# Tilstandsrapport

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**Ukjent alder.**
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja Ettermontert automatsikringer. Ukjent alder. Ettermontert ledningsnett/stikkontakter og brytere. Ukjent alder.**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Anbefaler el.kontroll på grunn av eldre el.anlegg.**

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## 🔧 TG 3 Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Montert røykvarsler.  
Brannslukningsapparat fra 1999.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
- Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Ja**
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
- Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TOMTEFORHOLD

# Tilstandsrapport

## Byggegrunn

Byggegrunn antatt med elve- og bekkeavsetning.

## ! TG 2 Drenering

Eldre del:  
Ikke observert grunnmursplast.  
Drenering og fuktsikring materialer er ukjent, da den er nedgravd og ikke tilgjengelig.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

### Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

## ! TG IU Drenering - 2

Tilbygget del:  
Byggegrupp uten etablert drenering.  
Ikke observert grunnmursplast.

## ! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Kjelleryttervegger av sparesteinsbetong, isolert med treullsementplater (tresonitt) innvendig.

## ! TG 2 Grunnmur og fundamenter - 2

Blindkjeller med støpt ringmur.  
Enkelte punktfundamenter av lettklinker.

### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

## ! TG IU Terrengforhold

Snødekte forhold derav vanskelig å besiktige.

### Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

## ! TG 2 Septiktank

Føres ut i to kummer. Infiltrasjonsgrøft. Ukjent alder.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adgang til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



## Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



## Hva er måleverdig areal?

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)



# Arealer

## Enebolig med inntilbygget garasje

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller	58			58		5	63
1.etasje	94			94	26		94
2.etasje	50			50		4	54
Garasjerom		15		15			15
<b>SUM</b>	<b>202</b>	<b>15</b>			<b>26</b>	<b>9</b>	<b>226</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>217</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Trapperom , Bod, Kjellerrom, Kjellerrom 2, Kjellerrom 3		
1.etasje	Gang/entré, Lagerbod, Soverom , Bad/vaskerom , Gang 2, Soverom 2, Stue/spisestue, Kjøkken		
2.etasje	Gang/trapperom, Bad/vaskerom , Soverom , Soverom 2, Soverom 3		
Garasjerom		Garasje	

### Kommentar

Arealene er beregnet ut i fra oppmålt bruksareal.  
Takhøyder under 1,9 m er grensen for målbart areal, er oppmålt etter NS 3940. Deler med lav takhøyde uten målbart areal i 2.etasje.  
Ett kjellerrom uten målverdig areal. Ca. areal: 4 m<sup>2</sup>.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

*Kommentar:*

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig med inntilbygget garasje	147	70

### Kommentar

Enebolig med inntilbygget garasje

Arealene er beregnet ut i fra oppmålt bruksareal.  
Takhøyder under 1,9 m er grensen for målbart areal, er oppmålt etter NS 3940. Deler med lav takhøyde uten målbart areal i 2.etasje.  
Ett kjellerrom uten målverdig areal. Ca. areal: 4 m<sup>2</sup>.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.4.2024	Erik Sørli Solveig Helbjørg Vålstuen	Takstingeniør Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3422 ÅMOT	54	85		0	4109.7 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Fossheimveien 80

### Hjemmelshaver

1/1 Hjemmelshaver: Solveig Helbjørg Vålstuen

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger på Åsta Øst i Åmot kommune.  
Område med noe bebyggelse i landlig skog og landbruksområde.  
Solrik beliggenhet med noe utsikt mot Glomma, bolig med utearealer og veranda orientert mot sør.  
Rena sentrum ca. 8 km  
Ca. 25 km til Elverum

### Adkomstvei

Innkjøring fra kommunal vei.

### Tilknytning vann

Privat. Vann ifra kilde via felles pumpehus. Deles med naboer.

### Tilknytning avløp

Privat. Føres ut i to kummer. Infiltrasjonsgrøft.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.

### Om tomten

Tomten var dekket med snø under befaring.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2010	Uskifte

## Forsikring

### Selskap

IF skadeforsikring

### Kommentar

Forsikringspolise ikke fremlagt.

Avtalenr

Type

Forsikringssum

Årlig premie

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. 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 godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/XH5985>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Elverum	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1211240134	
<b>Selger 1 navn</b>	
Solveig Helbjørg Vålstuen	
<b>Gateadresse</b>	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
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	1986
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	13
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	if
Polise/avtalnr.	2006168

Document reference: 1211240134

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Kan komme fukt utenfra, til bad i første etasje, dersom det ligger mye snø på taket som tiner.

Initialer selger: SHV

1

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Laget påbygg på huset hvor et av rommene er bad
Arbeid utført av	Rolf Solberg

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei  Ja

Beskrivelse	Påbygg
-------------	--------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

Beskrivelse	Nytt påbygg, startet i 2006, fullført i 2007.
-------------	---

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

Nei  Ja

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

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

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

Nei  Ja

Beskrivelse	litt fukt i kjeller
-------------	---------------------

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

Nei  Ja

Beskrivelse	Noe utett mellom opprinnelig bygg og påbygg.
-------------	--

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

Beskrivelse	Vedlikehold/repert øvre del av pipe i 2013 (rundt 2013, litt usikker på eksakt årstall).
-------------	--

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	Ser en sjelden gang mus i kjeller. Det har ikke vært et stort problem.
-------------	--

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	bytte av elektrisk anlegg i 1986 i forbindelse med overtakelse av huset.
Arbeid utført av	husker ikke navn var i 1986

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja



- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Svar   
 Beskrivelse
- 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  
 Beskrivelse
- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja

## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

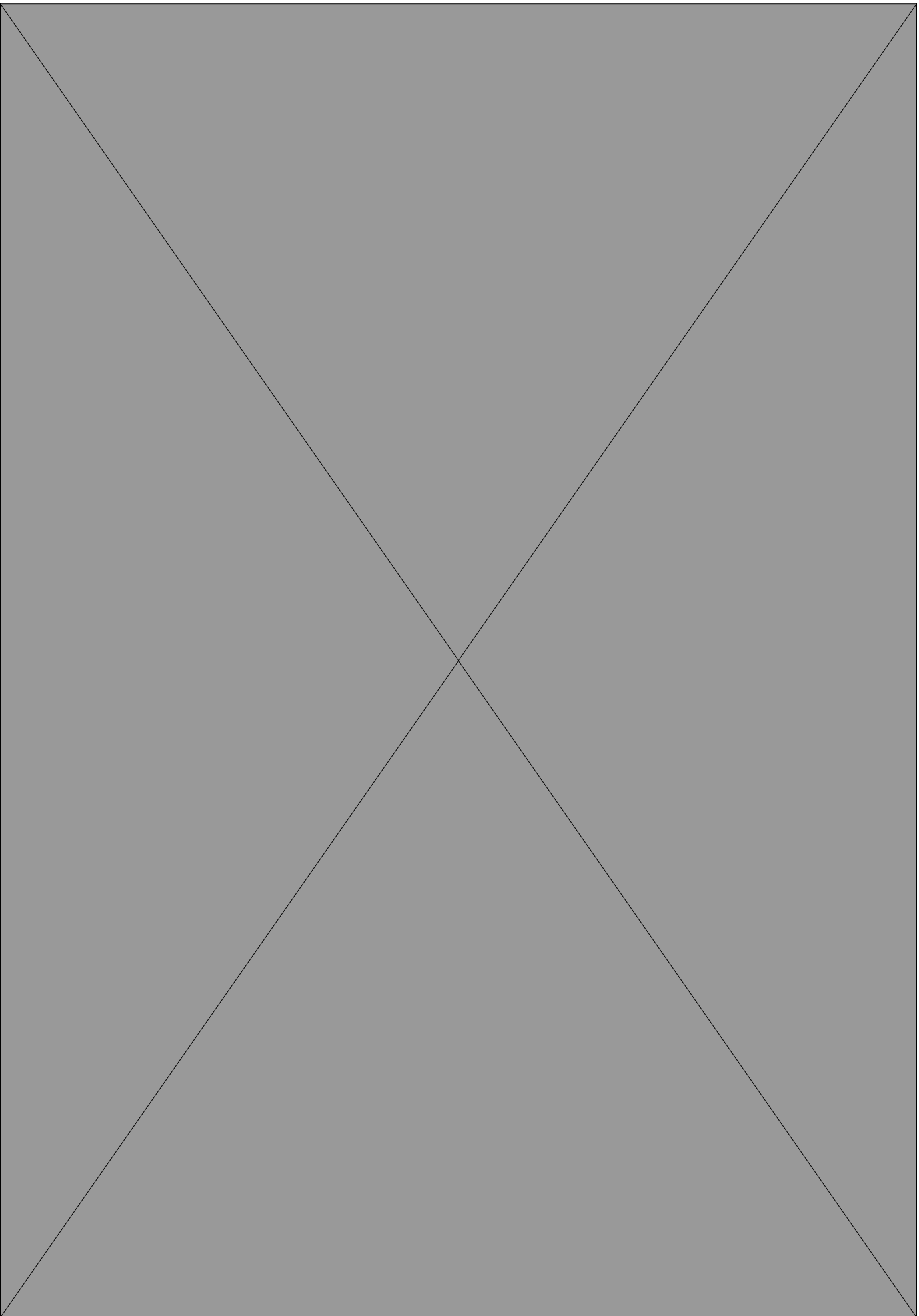
- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse.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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Solveig Helbjørg Vålstuen	4e2dad916ac3be372d1ab15 645b59bdd234e824f	17.03.2024 15:24:49 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1211240134

- 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, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

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

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

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

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

  
 Rett skal være rett. For alle.





# Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

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

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

## **Egenandel**

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

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

## **Nytt om tilstandsrapporter**

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

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

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

### **Arealavvik**

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Fossheimveien 80  
2450 RENAMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Line M Strøm

Oppdragsnummer: 1211240134

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

## Kjøpet vil bli finansiert slik:

26.04.2024

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