

aktiv.



Skogveien 7, 2450 RENA

**Pen og godt vedlikeholdt familiebolig med 5 soverom. Solrik terrasse på 74m<sup>2</sup>. Inntilbygget dobbeltgarasje. Sentrumsnært!**



Eiendomsmegler/Partner

## Marius Norum

**Mobil** 465 04 951

**E-post** marius.norum@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Elverum

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 750 000,-  
**Omkostn.:** Kr 70 100,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 820 100,-  
**Selger:** Thomas Ryen

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1959  
**BRA-i/BRA Total** 163/181 kvm  
**Tomtstr.:** 967.6 m<sup>2</sup>  
**Gnr./bnr.** Gnr. 9, bnr. 227  
**Oppdragsnr.:** 1211250006

# Ditt nye hjem?

## Velkommen til Rena og Skogveien 7!

En pen og godt vedlikeholdt enebolig med inntilbygget dobbeltgarasje. Boligen har en familievennlig planløsning over tre plan med bla. 2 stuer, 5 soverom, bad og toalettrom. Det er også et påbegynt bad i kjelleren. Boligen er godt oppgradert i perioden 2017-2021 med bla. etterisolering og ny kledning, samt oppgradering av de fleste innvendig overflater. Mellom boligen og garasjen er det en stor solrik terrasse fra 2020 på 74m<sup>2</sup>.

Eiendommen ligger fint til i et familievennlig boligområde på Søndre Kirkeberget med kun ca. 1 km til Rena sentrum som kan by på de fleste servicetilbud. Her bor du i et hyggelig og barnevennlig boligområde med lite trafikk og kort gangavstand til både barnehage og skole. Området byr også på flotte turmuligheter sommer som vinter!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Plantegninger .....	29
Tilstandsrapport .....	31
Egenerklæringsskjema .....	66
Nabolagsprofil .....	71
Budskjema .....	80

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 163 m<sup>2</sup>

BRA - e: 18 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 181 m<sup>2</sup>

TBA: 74 m<sup>2</sup>

### Arealbeskrivelse

Kjeller

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

Beskrivelse: Gang, stue, 2 soverom og påbegynt bad.

BRA-e: 18 m<sup>2</sup>

Beskrivelse: Bod (gammel garasje).

1. etasje

BRA-i: 57 m<sup>2</sup>

Beskrivelse: Gang, stue, kjøkken og toalettrom.

TBA: 74 m<sup>2</sup>

Beskrivelse: Terrasser.

2. etasje

BRA-i: 56 m<sup>2</sup>

Beskrivelse: Gang, 3 soverom, badrom og bod.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Garasjen er låst på befaringsdagen og derfor ikke medtatt i arealberegningen.

Arealbegreper:

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

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

TBA (terrasse- og balkongareal/åpent areal) - Arealet av terrasser, åpne balkonger, verandaer eller altaner tilknyttet boenheten(e).

GUA (gulvareal) - Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav

himlingshøyde. GUA oppgis som en sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav

himlingshøyde).

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

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

### **Tomtebeskrivelse**

Eiertomt på ca. 967,6m<sup>2</sup>.

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

### **Beliggenhet**

Eiendommen ligger fint til i et familievennlig boligområde på Søndre Kirkeberget med kun ca. 1 km til Rena sentrum som kan by på de fleste servicetilbud.

Fra boligen er det kort gangavstand til barnehage og skole som gjør at du med kort radius fra boligen har en sentral beliggenhet i forhold til alt en aktiv familie trenger i hverdagen. Nærmeste barnehage er Skyssveien barnehage som ligger kun ca. 500 meter fra hjemmet. Til Åmot barne- og ungdomsskole er det ca. 900 meter.

I sentrum finner du blant annet kaféer, butikker, parker med lekeplasser og fine friområder. I tillegg ligger togstasjon/skysstasjon med daglige avganger til Elverum/ Oslo og Røros/Trondheim her. I sentrum finner du også Høyskolen i Innlandet, Campus Rena, som kan by på et bredt utvalg av studier.

Med skogen like ved har du også mange muligheter til aktivitet og trening enten du liker deg på sykkelsetet, med ski på beina eller med joggeskoene på. Ikke langt fra eiendommen ligger Birkebeinertrasseen som også kan by på flotte treningsområder gjennom hele året.

Området har gode fiskemuligheter i Renaelva og Glomma og en av Norges fremste golfbaner og alpinsenteret i Birkenåsen ligger kun en kort kjøretur fra boligen. Rena idrettspark finner du i Rena leir og her er det blant annet styrkerom, klatrevegg, svømmehall, fotball- og friidrettsstadion, tennisbaner, sandvolleyballbane, lysløype og

terrengløype.

## **Bygningssakkyndig**

Bjølseth Takst

## **Type takst**

Eierskifterapport

## **Byggemåte**

Støpt plate med kjeller. Vegger i kjeller er murt opp med siporx eller lignende og pusset utvendig. Bindingsverk med liggende og stående kledning. Saltakskonstruksjon.

Inntilbygget garasje er låst på befaringsdagen. Innvendig garasje er ikke medtatt i rapporten. Lekestue er ikke medtatt i rapporten.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 20.01.2025, utført av Roar Bjølseth.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader-TG)

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

\* Drenering: Det registreres manglende topplst. Tomten er snødekt og terrengforhold er derfor ikke kontrollert. Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater i utvendig kjeller.

\* Grunnmur og fundament: Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren.

\* Rom under terreng: Utvendig: Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemåte på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt. Kjelleren egner seg ikke for innredning med organiske materialer, og bør kun benyttes med fritt eksponerte murflater, for å ivareta best mulig vilkår for uttørking.

\* Rom under terreng: Beboelsesrom: Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader. Rommene er ventilert med klaffventiler på yttervegg.

\* Balkong, terrasse, platting: Bygningsdelen var snødekt på befaringsdagen, og ikke tilgjengelig for kontroll. Rekkverket blir målt til 98 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm. Deler av terrassen er flislagt. Det registreres manglende tetting i overgang gulv og vegg. Det er etablert skråkant av betong opp mot yttervegg på boligen.

\* Vinduer og dører: Stue og påbegynt bad i kjeller har sprekker i vindu. Karmer er værslitte på eldre vinduer i kjeller. Omramning rundt vinduer utvendig går helt ned til vannbrett, dette øker faren for fuktopptregning i treverket. Eier opplyser at bordene er behandlet på undersiden.

\* Etasjeskille og gulv på grunn: Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik på rommet innenfor 2 meter på mellom 10 og 20 mm. Gang, sovrom 2. etg. og wc 1. etg. Ingen vesentlige avvik ble registrert på resterende rom. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom. Det registreres sprekker mellom gulvlist og gulv.

\* Ildsted/Skorstein: Det registreres kort avstand mellom ildsted og brennbart materiale. Eier opplyser at dette utbedres før salg. Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm. Eier opplyser at dette utbedres før salg. Kleberstein på mur i kjeller har løsnet. Eier opplyser at dette utbedres før salg. Pipen er kledd med stein på en side i kjeller Pipen er bak kjøkkeninnredning på 1 side i 1. etg Pipen er kledd med flis i sin helhet i 2. etg.

\* Toalettrom: Rommet mangler tilluft ved dør for optimal ventilering. Det er sprekk i servanten.

\* Trapp: Kjeller: Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

\* Trapp: 2. etg: Trappen har knirk. Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.

\* Avløpsrør: Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Eier opplyser om at Kloakk ikke er luftet over tak. Lufting med vakuumentil, plassert på loft.

\* Våtrom: Oppsummering av overflater: Gulvet er flatt og stedvis motfall. Det er liten høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved døråpning og det er risiko for at eventuelt lekkasjevann renner ut gjennom døråpning. Det er manglende fall på gulv og ingen synlige tettesjikt ved døråpning. Vindu er plassert i våtsone. Karmlist og foringer på vindu er ikke fuktbestandig. Avtrekkskanal er ført gjennom himling og opp over tak. Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg. Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

\* Våtrom: Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk: Rørgjennomføringer er kun tettet med fugemasse / silikon. Det er benyttet uegnede materialer i våtsonen som ikke vil tåle belastningen av fritt vann. Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker. Plugger fra tidligere oppheng er ikke tettet.

\* Våtrom: Oppsummering av sanitærutstyr: Folien er skadet på dør til innredning. Skade/hakk i badekar.

\* Våtrom: Oppsummering av ventilasjon: Fuktstyrt vifte uten bryter. Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

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

\* Støttemur: Rekkverk mangler. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som f.eks. betong, asfalt, steinheller, må også sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.

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:

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Utettheter i garasje tak som jeg ikke rakk å legge nytt tak på. Resten av boligen er det lagt nytt tak på i 2021.

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: Alt er dokumentert i min boligmappe.

Arbeid utført av: Minel Elverum.

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

Svar: Ja.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Alt av el er kontrollert og godkjent av Minel Elektro i Elverum.

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

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

Beskrivelse: Jeg er utdannet snekker.

Arbeid utført av: Meg selv.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Søknadsgodkjent ombygging av kjeller. Regulert om fra tilleggsdel til bruksdel.

18.1. Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Søkt kommunen om godkjenning ferdigattest foreligger.

21. Er det foretatt radonmåling?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Pelias A/S i elverum har foretatt målinger hos meg.



## 21.1. Radonmåling

År: 2019

Verdi: 200

### **Innhold**

Eneboligen inneholder:

1. etasje: Entré, stue, kjøkken og toalettrom.

2. etasje: Gang/trapperom, 3 soverom, baderom og bod.

Kjeller: Gang/trapperom, stue, 2 soverom, påbegynt bad og bod (gammel garasje).

Eiendommen er også bebygd med en dobbeltgarasje og en lekestue.

### **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**

Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger i handelen.

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

### **Moderniseringer og påkostninger**

Eier opplyser om følgende tiltak etter byggeår:

1984: Eier opplyser at det ble bygget garasje i 1984.

Ukjent årstall: Ombygget til bad og gang i 2. etg.

2002: Bygget bad/vaskerom i 2. etg

2017-2022: Oppgradert de fleste innvendige overflater.

2021-2022: Bygget ark over bad.

Ukjent årstall: Etterisolert loft, nytt undertak og tak.

2017-2021: Byttet kledning og etterisolert. Etterisolert alle yttervegger utenom gavlvegg mot sør.

2019: Arbeider på det elektriske anlegget.

### **Parkering**

I garasje eller på biloppstillingsplasser på egen gårdsplass.

### **Radonmåling**

Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har foretatt radonmåling i 2019 og målinger viser en verdi på 200 Bq/m<sup>3</sup>. Kjøper overtar ansvaret for å iverksette radonreduserende tiltak, eventuelt ytterligere tiltak som følge av forhøyede verdier ved eventuelle nye målinger.

### **Diverse**

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert den 28.02.2001, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. Historisk sett har boliger normalt blitt kontrollert omtrent hvert 20. år, og kontroll kunne ha vært forventet i 2021.

Feiing ble utført siste gang den 16.08.2023. Det var sendt ut varsel om tilsyn i 2024, men huseier godkjente ikke tidspunktet. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

## Energi

### **Oppvarming**

Oppvarming med ved og elektrisitet. Vedfyring med peisovn i stuen i 1. etasje. Elektrisk oppvarming med panelovner og varmekabler.

### **Energikarakter**

G

### **Energifarge**

Rød

### **Info energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut bolig må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 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 2 750 000

### **Kommunale avgifter**

Kommunale avgifter utgjorde totalt kr. 21 150,30,- i 2024. I disse inngikk bla. eiendomsskatt, renovasjon, feie- og tilsynsgebyr samt vann- og avløpsgebyr. Avgiftene vil variere som følge av forbruk og eventuelle endringer av gebyrer/avgifter.

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

- \* Abonnementsgebyr vann: Kr. 2 110,-
- \* Forbruk vann: Kr. 41,25,- per kubikk
- \* Abonnementsgebyr kloakk: Kr. 1 593,75,-
- \* Forbruk kloakk: Kr. 36,25,- per kubikk
- \* Renovasjon: Kr. 4 120,-
- \* Feie- og tilsynsgebyr: Kr. 448,-
- \* Eiendomsskatt: Kr. 7 860,-

Forbruk vann og avløp beregnes/avregnes etter avlest vannmåler. 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 701 818,- per 31.12.2023.

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 2 807 270,- per 31.12.2023.

### **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 9, bruksnummer 227 i Åmot kommune.

## **Tinglyste heftelser og rettigheter**

Det er ingen kjente, tinglyste heftelser (dokument) som skal følge med eiendommen.

## **Ferdigattest/brukstillatelse**

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

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

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. I byggetegninger fra 1958 er toalettrommet i 1. etasje definert som gang og kott, mens deler av stuen i 1. etasje er definert som soverom. Rommene i 2. etasje er definert som gang, stue, soverom og kjøkken, mens dagens bad er definert som loft (senere bod). Det er ikke kjent med at det er søkt om bruksendring for nevnte areal/rom. Rommene er derfor ikke godkjent for varig opphold (boligens hoveddel), men er likevel inntatt som primærrom/-areal i takstrappert. Det er ikke søkt om utbygging av ark/takløft på bad i 2. etasje. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Det er også mottatt byggetegninger ifbm. bruksendring av kjeller, samt byggetegninger ifbm. garasjer, vedbod og inngangsparti. Terrassen ved inngangspartiet er i dag en del større enn hva den er på tegningene, ellers synes innholdet i disse synes å være i samsvar med dagens innredning av kjelleren.

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

## **Vei, vann og avløp**

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei og er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Eier har selv ansvar for private stikkledninger.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for "Søndre Kirkeberget" fra 1981. Reguleringsformål for eiendommen er boliger (feltnavn B4).

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Åmot kommune 2016-2030, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til at reguleringsplan fortsatt skal gjelde.

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

### **Legalpant**

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

### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

### **Kommentar odelsrett**

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

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er

rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på [aktiv.no](http://aktiv.no), ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. 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**

2 750 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

68 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

---

70 100 (Omkostninger totalt)

86 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

88 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

2 820 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 836 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 838 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

#### **Betalingsbetingelser**

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 kr 14 000 000,-. Det er boligdelen av eiendommen som dekkes av forsikringen.

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 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 1,75% av salgssummen, minimum kr 49.000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), oppgjørshonorar (kr 6.250,-), visninger/overtagelse (kr 2.500,- per stykk), markedspakke (kr 15.900,-), søk eiendomsregister og elektronisk signering (kr 2.190,-), samt innhenting av opplysninger (kr 15.500,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.



**Ansvarlig megler**

Marius Norum  
Eiendomsmegler/Partner  
marius.norum@aktiv.no  
Tlf: 465 04 951

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

**Salgsoppgavedato**

13.03.2025



Velkommen til Rena og Skogveien 7!



En pen og godt vedlikeholdt enebolig med inntilbygget dobbeltgarasje. Mellom boligen og garasjen er det en stor solrik terrasse fra 2020 på 74m<sup>2</sup>.



Boligen er godt oppgradert i perioden 2017-2021 med bla. etterisolering og ny kledning, samt montert flere nye vinduer.



Du ønskes velkommen inn via et overbygget inngangsparti som er en del av den store og solrike terrassen.



oligen har en familievennlig planløsning over tre plan med bla. 2 stuer, 5 soverom, bad og toalettrom. Det er også et påbegynt bad i kjelleren.



Boligen fremstår pen og godt vedlikeholdt. De fleste innvendige overflater er oppgradert i perioden 2017-2021.



I hjørnet av stuen er det en koselig murt peis med peisinnsett som bidrar til ekstra hygge.



Kjøkkenet ligger i en fin og sosial åpen løsning med spisestuen, og samtidig naturlig tilbaketrukket fra sofagruppen.



Lys og pen kjøkkeninnredning med masse skap- og benkeplass. Kjøkkenet er utstyrt med medfølgende integrerte hvitevarer som stekeovn og mikrobølgeovn i høyskap, nedfelt platetopp og oppvaskmaskin.



Innredningen har lyse profilerte fronter og heltre benkeplate med nedfelt oppvaskum.



Både fint og praktisk med flotte heksagon-fliser i benkeryggen.



Stuen har god og moderne standard ned enstavs laminat på gulv, lyse panelplater på veggene og downlights i himlingen.



Gang/trapperom i 1. etasje med skyvedørgarderobe og adkomst til toalettrom.





I boligens 2. etasje har du 3 soverom, baderom og bod.



Soverom 1 er et stort lyst soverom som i dag er innredet som et hovedsoverom.



Soverom 2 er et lyst og hyggelig rom som i dag er innredet som et barnerom.



Soverom 3 er et mindre rom som passer perfekt som kontor eller gjesterom.



Lyst og pent baderom i 2. etasje som ble bygget i 2002. Det ble bygget ark/takoppløft med store vindusflater i 2021-2022.



Soverom 4 og 5 ligger i kjelleren. Begge soverommene har god og moderne standard.



I kjelleren er det også en fin ekstra stue og et påbegynt badrom.

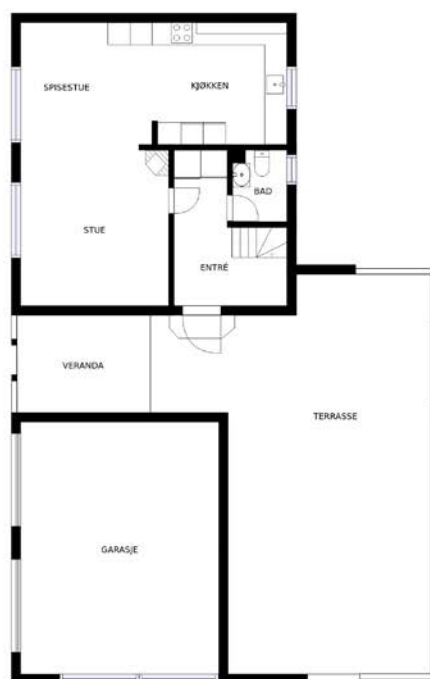


Kjelleren er innredet de senere år. Det er mottatt byggetegninger ifbm. bruksendring av rommene i kjelleren.

# Plantegninger



1. ETASJE



2. ETASJE



3. ETASJE

Plantegningen er ikke måltbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

**INVISIO**

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

# Vedlegg

# Skogveien 7 2450 RENA

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1959

BRA: 181 m<sup>2</sup>

BRA-i: 163 m<sup>2</sup>



### Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

10

TG-2

16

TG-3

1

TG-IU

3

# 1. Tilstandsgradene

TG-0

## Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

## Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

## Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

## Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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



## 2. Om rapporten

### Om rapporten

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

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

### Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

### Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/26452>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

### Hvordan undersøkelsene skal skje

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

## 3. Rapportsammendrag

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

### Bygningsdeler med TG3

#### Støttemur

##### Oppsummering

Rekkverk mangler. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som f.eks. betong, asfalt, steinheller, må også sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.

##### Anbefalte tiltak

Rekkverk bør etableres.

Utbedringskostnader: Under 10 000

### Bygningsdeler med TG2

#### Drenering

##### Oppsummering

Det registreres manglende topplst.

Tomten er snødekt og terrengforhold er derfor ikke kontrollert.

Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater i utvendig kjeller.

##### Anbefalte tiltak

Topplst på grunnmursplast må etableres.

#### Grunnmur og fundament

##### Oppsummering

Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren.

##### Anbefalte tiltak

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

#### Rom under terreng: Utvendig

##### Oppsummering

Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt.

Kjelleren egner seg ikke for innredning med organiske materialer, og bør kun benyttes med fritt eksponerte murflater, for å ivareta best mulig vilkår for uttørring.

##### Anbefalte tiltak

Fuftsikringstiltak må påregnes.

## Rom under terreng: Beboelsesrom

### Oppsummering

Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader.

Rommene er ventilert med klaffventiler på yttervegg

### Anbefalte tiltak

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

---

## Balkong, terrasse, platting

### Oppsummering

Bygningsdelen var snødekt på befaringsdagen, og ikke tilgjengelig for kontroll.

Rekkverket blir målt til 98 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.

Deler av terrassen er terrassen er flislagt.

Det registreres manglende tetting i overgang gulv og vegg. Det er etablert skrånkant av betong opp mot yttervegg på boligen.

### Anbefalte tiltak

Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.

Tetting mellom flislagt terrasse og bolig, bør utbedres.

---

## Vinduer og dører

### Oppsummering

Stue og påbegynt bad i kjeller har sprekker i vindu.

Karmer er værslitte på eldre vinduer i kjeller.

Omramning rundt vinduer utvendig går helt ned til vannbrett, dette øker faren for fuktopptregning i treverket. Eier opplyser at bordene er behandlet på undersiden.

### Anbefalte tiltak

Skade i vindu må utbedres.

Justeringer/smøring anbefales.

Overflatebehandlinger må påregnes.

---

## Etasjeskille og gulv på grunn

### Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik på rommet innenfor 2 meter på mellom 10 og 20 mm. Gang, sovrom 2. etg. og wc 1. etg

Ingen vesentlige avvik ble registrert på resterende rom . Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.

Det registreres sprekker mellom gulvlist og gulv.

#### **Anbefalte tiltak**

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

---

### **Ildsted/Skorstein**

#### **Oppsummering**

Det registreres kort avstand mellom ildsted og brennbart materiale. Eier opplyser at dette utbedres før salg.

Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm. Eier opplyser at dette utbedres før salg.

Kleberstein på mur i kjeller har løsnet. Eier opplyser at dette utbedres før salg.

Pipen er kledd med stein på en side i kjeller  
Pipen er bak kjøkkeninnredning på 1 side i 1. etg  
Pipen er kledd med flis i sin helhet i 2. etg

#### **Anbefalte tiltak**

Tiltak for å øke avstanden til brennbart materiale må utføres.  
Utvendig beslag må undersøkes på grunn av rennemerker fra sotvann.

---

### **Toalettrom**

#### **Oppsummering**

Rommet mangler tilluft ved dør for optimal ventilering.

Det er sprekk i servanten.

#### **Anbefalte tiltak**

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering

---

### **Trapp: Kjeller**

#### **Oppsummering**

Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

#### **Anbefalte tiltak**

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

---

### **Trapp: 2. etg**

#### **Oppsummering**

Trappen har knirk.

Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.

#### **Anbefalte tiltak**

Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

---

## Avløpsrør

### Oppsummering

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

Eier opplyser om at Kloakk ikke er luftet over tak. Lufting med vakuumentil, plassert på loft.

### Anbefalte tiltak

Anbefaler å luften kloakk over tak.

---

## Våtrom

### Oppsummering av overflater

Gulvet er flatt og stedvis motfall.

Det er liten høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved døråpning og det er risiko for at eventuelt lekkasjevann renner ut gjennom døråpning.

Det er manglende fall på gulv og ingen synlige tettesjikt ved døråpning.

Vindu er plassert i våtsone.

Karmlist og foringer på vindu er ikke fuktbestandig.

Avtrekkskanal er ført gjennom himling og opp over tak.

Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg.

Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

### Anbefalte tiltak overflater

Overnevnte punkter bør utbedres.

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Rørgjennomføringer er kun tettet med fugemasse / silikon.

Det er benyttet uegnede materialer i våtsonen som ikke vil tåle belastningen av fritt vann.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Plugger fra tidligere oppheng er ikke tettet.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

Lokal utbedring rundt rørføringer anbefales for bedre sikkerhet.

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

### Oppsummering av sanitærutstyr

Folien er skadet på dør til innredning.

Skade/hakk i badekar.

### Oppsummering av ventilasjon

Fuktstyrt vifte uten bryter.

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

### Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

---

### Takkonstruksjon

#### Oppsummering

Ikke inspisert pga. snø.

#### Anbefalte tiltak

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

### Taktekking

#### Oppsummering

Ikke inspisert pga. snø.

#### Anbefalte tiltak

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

### Utstyr på tak

#### Oppsummering

Ikke inspisert pga. snø.

#### Anbefalte tiltak

Inspeksjon og vurdering av utstyr på tak anbefales når forholdene gjør det mulig.

## Lovlighet

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Laveste takhøyden i kjeller måles til ca 208 cm

Krav til takhøyde: minst 2,20 m.

Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan takhøyde ned til 2 m godkjennes.

Deler av rom og etasjer kan ha lavere takhøyde jfr. skråtak.

Krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate.

Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan vindu med størrelse som rømningsvindu godkjennes.

Vinduene er ikke godkjente som rømningsvindu.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
20.1.2025

Rapportdato  
9.3.2025

### Hjemmelshavere

Navn: Thomas Ryen

Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Nei

### Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: Roar Bjølseth                      Telefon: 41610876  
Firma: Bjølseth Takst                      Epost: Bjolsethtakst@gmail.com  
Adresse: Møllervegen 8 , 2409 Elverum

#### Om bygnings sakkyndig:

21 års erfaring i bygge bransjen, med bygging, rehabilitering og vedlikehold av boliger.  
Tømrermester og fagskole ingeniør

#### Egne premisser:

Tilstandsrapporten er utført for å avdekke feil eller mangler ved boligen med utgangspunkt i utvalgte bygningsdeler. El-installasjoner er ikke vurdert utover enkle visuelle vurderinger da dette krever spesialkompetanse. Rørinstallasjoner er ikke vurdert utover å sjekke for aktive lekkasjer og enkle visuelle vurderinger da dette krever spesialkompetanse. Pipe og ildsted er ikke vurdert utover enkle visuelle vurderinger da dette krever spesialkompetanse.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten

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

### Informasjon om boligen

Adresse: Skogveien 7, 2450 Rena

Kommunenr:	3422	Gårdsnr:	9	Bruksnr:	227	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: 1959 - Renoveret  
Boligtype: Enebolig

#### Generell beskrivelse av boligen:

BYGGEMÅTE:

Støpt plate med kjeller.  
Vegger i kjeller er murt opp med siporx eller lignende og pusset utvendig.  
Bindingsverk med liggende og stående kledning  
Saltakskonstruksjon

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

Innvendige overflater:  
Kjeller:

Kjellervegger er isolert med tresonit plater.

De fleste kjellervegger er foret ut og kledd med plater og tapet

Gulv har oppforet tregulv med laminat overflate.

Himling av betong og panel.

Påbegynt bad i kjeller har gulv og himling av betong. (badet er ikke ferdigstilt)

1. etg

Gulv av laminat og flis

Vegger med malte plater

Himling av malt panel.

2. etg:

Gulv av laminat.

Plater og flis på vegger

Panel i himling.

Store deler av boligen har nye overflater de senere årene.

Utvendig er huset kledd opp igjen med panel.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter

Heltre benkeplate med nedfelt koketopp og vask

Ettgreps blandebatteri

Integrerte hvitevarer som stekovn, micro og oppvaskmaskin.

Plass til kjøleskap.

Fliser i benkerygg

Bad:

Gulv med flis.

Vegger med flis og panel.

Himling av plater og panel.

Innredning med heldekkende servant og skap

Speiskap over innredning med lys.

Badekar med foreng

Vegghengt dusjgarnityr

Gulvstående wc

Opplegg for vaskemaskin

TOMT:

Selveiertomt på ca 967 m<sup>2</sup>. Informasjon hentet fra ambita.

Adkomst via kommunal vei.

Eiendommen har offentlig vann og avløpsledning

Parkering på egen tomt

OPPVARMING:

Vedfyring, varmekabler og panelovner

VENTILASJON:

Klaffventiler på yttervegg og ventiler i vinduer.

RADON:

Det er ikke foretatt radonmålinger, bygget er heller ikke dokumentert oppført med radonsperre.

SLOKKEUTSTYR OG RØYKVARSLERE:

Soverom 2. etg og kjeller

Brannslukker



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

#### ØVRIGE BYGG:

Inntilbygget garasje er låst på befaringsdagen. Innvendig garasje er ikke medtatt i rapporten. Lekestue er ikke medtatt i rapporten.

#### Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
1984	Eier opplyser at det ble bygget garasje i 1984.	Nei
Ukjent	Ombygget til bad og gang i 2. etg.	Nei
2002	Byggetbad/vaskerom i 2. etg	Nei
2017-2022	Oppgradert de fleste innvendige overflater.	Nei
2021-2022	Bygget ark over bad.	Nei
Ukjent	Etterisolert loft, nytt undertak og tak.	Nei
2017-2021	Byttet kledning og etterisolert. Etterisolert alle yttervegger utenom gavlvegg mot sør.	Nei
2019	Arbeider på det elektriske anlegget.	Ja

## 5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

### Bygning: Hovedbygg

## Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	68	50	18	0	0
1. etasje	57	57	0	0	74
2. etasje	56	56	0	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>181</b>	<b>163</b>	<b>18</b>	<b>0</b>	<b>74</b>

## Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	68	50	18	Gang, stue, sov1 sov2, stue og påbegynt bad	Bod (gammel garasje)
1. etasje	57	57	0	Gang, wc, stue og kjøkken	
2. etasje	56	53	3	Gang, sov3, sov4 og bad	Bod
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>181</b>	<b>160</b>	<b>21</b>		

## Kommentar til arealberegning

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

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

Garasjen er låst på befaringsdagen og derfor ikke medtatt i arealberegningen.

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Drenering



Manglende toppliste.



Manglende toppliste.

Type grunnmur? Åpen fundamentering/pilarer, Grunnmur/ringmur

Grunnmur med kjeller.  
Terrasse med åpen fundamentering

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Eier opplyser at det er ny drenering og fuktsikring etablert på kjelleryttervegg mot nord og vest. Utført i ca.2013  
Ikke påvist drenering utover dette.

Er drenering rundt hele bygningen oppgradert? Ukjent

Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler? Ja

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

Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt? Ja

Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)? Ikke kontrollerbart

Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull? Ikke kontrollerbart

#### Oppsummering av drenering

TG-2

Det registreres manglende toppliste.

Tomten er snødekt og terrengforhold er derfor ikke kontrollert.

Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater i utvendig kjeller.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Toppliste på grunnmursplast må etableres.

### 6.2 Grunnmur og fundament



Riss/sprekker i grunnmur.

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller, Søylar/pilarer (åpen fundamentering)
Grunnmur på bolig Åpen fundamentering på terrassen.	
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Annet
Siporex eller lignende pusset på innside og utside.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
<b>Oppsummering av grunnmur og fundament</b>	
TG-2	
Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.	

### 6.3 Støttemur



Manglende rekkverk på støttemur.

Beskrivelse	
Støttemur med høyde 130 cm	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Nei
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Ja
<b>Oppsummering av støttemur</b>	
TG-3	
Rekkverk mangler. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som f.eks. betong, asfalt, steinheller, må også sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Rekkverk bør etableres.	
<b>Utbedringskostnader</b>	Under 10 000



Støttemur.

### 6.4 Rom under terreng: Utvendig



Saltutslag på vegger i tidligere garasje.



Saltutslag på vegger i tidligere garasje.

Type rom under terreng

Annet

Tidligere garasje.  
Grovstøpt gulv  
Vegger av siporex eller lignende.  
Pussen har løsnet flere steder, noe som kan tyde på inntregning av vann.  
Rommet er åpent ut.

#### Oppsummering av rom under terreng

TG-2

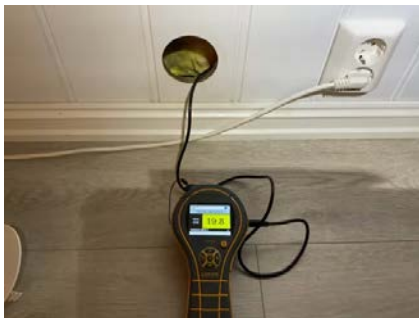
Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt.

Kjelleren egner seg ikke for innredning med organiske materialer, og bør kun benyttes med fritt eksponerte murflater, for å ivareta best mulig vilkår for uttørring.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Fuktsikringstiltak må påregnes.

## 6.5 Rom under terreng: Beboelsesrom



Fuktmåling i utforet vegg i kjeller.

Type rom under terreng

Innredet

Kjelleren er innredet for boligformål.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?

Ja

Kjelleren er innredet de senere år.  
Nye overflater i gang, stue, og soverom.  
Det påbegynt bad i kjeller. Rommet har opplegg for dusj, servant og wc.  
Fordelerskap til vann er montert.  
Kjelleren har manglende ferdigstillelse som som lister og utføringer, dører osv.  
Eier opplyser at dette blir utført før salg.

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?

Ja

Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)

Ja

Er oppholdsrom manglende ventilert?

Nei

#### Oppsummering av rom under terreng

TG-2

Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader.

Rommene er ventilert med klaffventiler på yttervegg

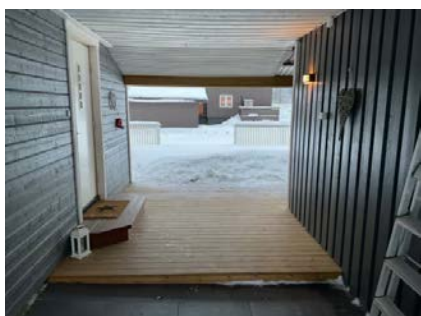
### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

## 6.6 Balkong, terrasse, platting



Skråkant av betong mot bolig.



Inngangsparti.



Terrasse.



Type	Terrasse
Terrasse på søyler av tre Inngangsparti har støpt dekke belagt med fliser og tre. Terrassen er delvis overbygget	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Terrassen er bygget i 2020	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkhøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ja

### Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-2

Bygningsdelen var snødekt på befaringsdagen, og ikke tilgjengelig for kontroll.

Rekkverket blir målt til 98 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.

Deler av terrassen er flislagt.

Det registreres manglende tetting i overgang gulv og vegg. Det er etablert skråkant av betong opp mot yttervegg på boligen.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.

Tetting mellom flislagt terrasse og bolig, bør utbedres.

## 6.7 Vinduer og dører



Vindu i kjeller fra byggeår med sprekk.



Ytterdør.



Utvendig belistning ned til vannbrett.

### Beskrivelse

Vinduer er i hovedsak to-lagsglass.  
Vindu på soverom og tiltenkt bad i kjeller er varevinduer fra byggeår.  
Vindu i garasje er fra byggeår.

Ytterdør i tre med glass.  
Ytterdør i kjeller av tre.  
Denner er isolert igjen fra innside.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Kjeller har byttet 4 stykk vinduer i 2017  
1. etg: har vinduer fra 1999 og 2019  
2. etg har vinduer fra 1999 og 2020

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Ja

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Ja

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

Ja

### Oppsummering av vinduer og dører

**TG-2**

Stue og påbegynt bad i kjeller har sprekker i vindu.

Karmen er værslitte på eldre vinduer i kjeller.

Omramming rundt vinduer utvendig går helt ned til vannbrett, dette øker faren for fuktopptregning i treverket. Eier opplyser at bordene er behandlet på undersiden.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Skade i vindu må utbedres.

Justeringer/smøring anbefales.

Overflatebehandlinger må påregnes.



Knust glass i kjellerstue.



Værslitt omramning på vinduer.



Eldre vindu i kjeller.

## 6.8 Yttervegger



Kledning.

Type fasade

Liggende kledning, Stående kledning

Liggende og stående trekledning.  
Pussede vegger i kjeller.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Boligen har ny kledning fra 2017 og 2021

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?

Nei

Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?

Nei

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?

Nei



Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater? Nei

#### Oppsummering av yttervegger

TG-1

Manglende ferdigstillelse av vannbrett i underkant av kledning.

## 6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Loft.

Type loft Kaldtloft

Kaldtloft med ventiler i gavler  
Isolert med sagflis og isolasjon.  
Eier opplyser om nytt undertak med lufting over undertak.

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater? Nei

Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr? Nei

Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen? Nei

Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen? Nei

#### Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-1

Loftet er befart fra luke i tak, når det ikke er gangbart gulv.  
Inspeksjonen begrenser seg til dette.



Loft.



Loft.

## 6.10 Renner og nedløp

Type Metall

Takrenner og nedløp av metall.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Takrenner og nedløp på boligen er skiftet i forbindelse med oppgradering av tak.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
<b>Oppsummering av renner og nedløp</b>	<b>TG-I</b>

## 6.11 Takkonstruksjon

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
<b>Oppsummering av takkonstruksjon</b>	<b>TG-IU</b>
Ikke inspisert pga. snø.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Inspeksjon og vurdering av takkonstruksjonen anbefales når forholdene gjør det mulig.	

## 6.12 Taktekking

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
<b>Oppsummering av taktekking</b>	<b>TG-IU</b>
Ikke inspisert pga. snø.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Inspeksjon og vurdering av taktekking anbefales når forholdene gjør det mulig.	

## 6.13 Utstyr på tak

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
<b>Oppsummering av utstyr på tak</b>	<b>TG-IU</b>
Ikke inspisert pga. snø.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Inspeksjon og vurdering av utstyr på tak anbefales når forholdene gjør det mulig.	

## 6.14 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Oppforet tregulv på betongdekke
Kjeller har oppfret tregulv på betong 1. etg har oppfret tregulv på betong 2 etg har trebjelkelag	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
<b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>	
<p>Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik på rommet innenfor 2 meter på mellom 10 og 20 mm. Gang, sovrrom 2. etg. og wc 1. etg</p> <p>Ingen vesentlige avvik ble registrert på resterende rom . Målt lokalt avvik er &lt;10mm og totalt avvik &lt;15 mm pr. rom.</p> <p>Det registreres sprekker mellom gulvlist og gulv.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.	

**TG-2**

## 6.15 Ildsted/Skorstein



Ildsted i 1. etg

Type pipe	Element, Tegl
<p>Elementpipe med luftkanaler. Det er røykrør i kjellerstue og soverom i kjeller som er tettet igjen med isolasjon. Sotluke i kjellerstue. Det er merker etter sotvann på pipe.</p> <p>Teglpipes opp til loft, så element fra loft og ut</p>	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis
Peisovn i stue 1. etg	
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Dersom teglpipes - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja
Skorstein over tak er inspisert fra:	Ikke kontrollerbart



Luftekanaler.



Avstand til brennbart fra sotluke.

### Oppsummering av ildsted/skorstein

TG-2

Det registreres kort avstand mellom ildsted og brennbart materiale. Eier opplyser at dette utbedres før salg.

Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm. Eier opplyser at dette utbedres før salg.

Kleberstein på mur i kjeller har løsnet. Eier opplyser at dette utbedres før salg.

Pipen er kledd med stein på en side i kjeller

Pipen er bak kjøkkeninnredning på 1 side i 1. etg

Pipen er kledd med flis i sin helhet i 2. etg

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tiltak for å øke avstanden til brennbart materiale må utføres.

Utvendig beslag må undersøkes på grunn av rennmerker fra sotvann.

## 6.16 Kjøkken



Kjøkken.

### Overflater og innredning

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

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei



Kjøkken.

### Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter  
 Heltre benkeplate med nedfelt koketopp og vask  
 Ettgreps blandebatteri  
 Integreerte hvitevarer som stekovn, Micro og oppvaskmaskin.  
 Plass til kjøleskap.  
 Fliser i benkerygg

### Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Mekanisk avtrekk på yttervegg

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

### Oppsummering av avtrekk

TG-1

## 6.17 Lovlighet



Vindu på soverom i kjeller.

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ikke kontrollert

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

Nei

Innredet areal i kjeller tilfredsstillende ikke krav til varig opphold.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?

Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ja

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

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

Ja

Laveste takhøyden i kjeller måles til ca 208 cm

Krav til takhøyde: minst 2,20 m.

Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan takhøyde ned til 2 m godkjennes.

Deler av rom og etasjer kan ha lavere takhøyde jfr. skråtak.

Krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate.

Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan vindu med størrelse som rømningsvindu godkjennes.

Vinduene er ikke godkjente som rømningsvindu.

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

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

Nei



Brannslukker plassert i gang 1. etg

## 6.18 Toalettrom



Toalettrom i 1. etg



Toalettrom i 1. etg

Er det påvist fukt/skader på toalettet? Nei

Type ventilasjon Naturlig avtrekk

Ventil i vindu  
Ingen tilluft ved dør

Er det skader på utstyr og innredning? Ja

Er det innebygd sisterner? Nei

**Oppsummering av toalettrom** **TG-2**

Rommet mangler tilluft ved dør for optimal ventilering.

Det er sprekk i servanten.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering

## 6.19 Trapp: Kjeller



Manglende håndløper.

Beskrivelse	
Tett tretrapp	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

**Oppsummering av trapp** **TG-2**

Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

6.20 Trapp: 2. etg



For stor avstand mellom rekkverkspiler.

Beskrivelse	
Tett tretrapp	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Ja

**Oppsummering av trapp** **TG-2**

Trappen har knirk.

Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

## 6.21 Avløpsrør



Avløpsrør kjøkken.



Avløpsrør toalettrom.



Avløpsrør bad 2. etg

Type avløpsrør	Plast
Avløpsrør av plast.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ja
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

### Oppsummering av avløpsrør

TG-2

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

Eier opplyser om at Kloakk ikke er luftet over tak. Lufting med vakuumentil, plassert på loft.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å lufte kloakk over tak.





Avløpsstamme i uferdig bad kjeller.

## 6.22 Vannledninger



Fordelerskap.



Stoppekran.

Type anlegg

Rør i rør system

Rør i rør system med fordelerskap i fremtidig bad i kjeller.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Innvendige vannrør skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken.

Er det etablert fordelerskap?

Ja

Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?

Nei

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

Nei

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?

Nei

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?

Nei

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?

Nei

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?

Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran?

Nei

### Oppsummering av vannledninger

TG-1

Fordelerskap er plassert på fremtidig bad i kjeller, eventuelt lekkasjevann vil renne ut på gulv og til sluk.

## 6.23 Elektrisk



Sikringsskap i gang 2. etg



Sikringsskap i gang kjeller.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Elskap med automatsikringer, plassert i gang 2. etg. Elskap med automatsikringer plassert i gang kjeller.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er utført arbeider på store deler av anlegget de senere år. Disse arbeidene har samsvarserklæring.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler tilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Det er mottatt samsvarserklæring på følgende arbeider:

Rehabilitering av sikringssskap 2. etg

Sikringssskap kjeller-ny tilførsel og jordspyd utendørs.

2. etg-ny tilførsel.

1. etg- klargjøring for fremtidig rør kjøkken oppussing, ny tilførsel til gang og utelys, punkt til stikkontakter, ny tilførsel til bad.

Kjeller:

Gang: varmekabel ink termostat, punkt stikkontakt, lys og tilførsel.

Bod: punkt lys og bryter.

Stue: punkt lys, downlights, stikk.

Soverom sjekket tilkoblinger i rom og tilkoble tilførsel.

Bad: punkt vaskemaskin, tørketrommel, lys, stikk, bryter, vifte, varmekabel ink rør.

Kunde har selv lagt rør , godkjent av elektriker. Astrour for utelys.

Tilkobling varmefolie.

Tilførsel bad 1. etg

Kjøkken, Koble dimmer og stikk på stue, skifte termostater og Koble stikk og dimmere.

Påbegynt bad i kjeller har ikke ferdigstilt el installasjonen.

Utførte arbeider etter befaring:

Kursfortegnelse i begge sikringssskap er laget og plassert.

Løst rør med ledninger i trappeløp er avsluttet i en taklampe

Rør til fremtidig bad i kjeller er sikret og avsluttet i koblingsbokser med lokk.

Kabel med stikkontakt som gikk til VVB er festet (VVB er flyttet til kjeller)

Løse kabler i sagflis er festet på takstoler over sagflis.

## 6.24 Varmtvannsbereder



Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Bad

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

Ukjent

Størrelse

200

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Ukjent

Bereder er plassert på gulvet inne på fremtidig bad.

## 6.25 Ventilasjon



Klaffventil.

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg og ventiler i vindu.

### Oppsummering av ventilasjon

TG-1

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

Eier opplyser at dette er utbedret etter befaringsdagen.



Ventil i vindu.

## 6.26 Våtrom



Sprekk i fuger.

### Overflate

Beskrivelse av overflate

Fliser på gulv og vegg  
Panel på felt under vindu  
Panel og plater i tak

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Badet er bygget i 2002  
10 mm høydeforskjell fra topp sluk til topp tettesjikt ved dør

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

Ja

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

Ja

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

Ja

Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?

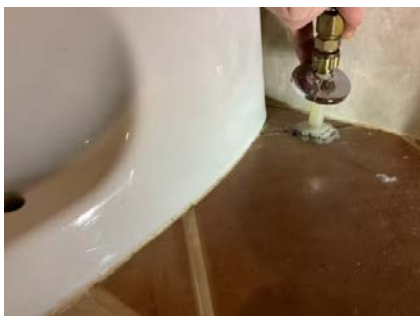
Ja



Manglende tetteslikt ved dør.



Hull i fuge.



Manglende tettesjikt på rørgjennomføring.

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Ja

Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

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

Ja

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

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

#### Oppsummering av overflater

TG-2

Gulvet er flatt og stedvis motfall.

Det er liten høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved døråpning og det er risiko for at eventuelt lekkasjevann renner ut gjennom døråpning.

Det er manglende fall på gulv og ingen synlige tettesjikt ved døråpning.

Vindu er plassert i våtsone.

Karmlist og foringer på vindu er ikke fuktbestandig.

Avtrekkskanal er ført gjennom himling og opp over tak.

Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg.

Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

#### Anbefalte tiltak overflater

Overnevnte punkter bør utbedres.

#### Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk

Plast

Plastsluk med slukforhøyer  
Ingen vannlås

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?

Nei

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

Ja

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

Ja

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

Ja



Skade på innredning.



Plugger i fug over innredning.



Plugger i fug over innredning.

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Rørgjennomføringer er kun tettet med fugemasse / silikon.

Det er benyttet uegnede materialer i våtsonen som ikke vil tåle belastningen av fritt vann.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Plugger fra tidligere oppheng er ikke tettet.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

Lokal utbedring rundt rørføringer anbefales for bedre sikkerhet.

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

### Sanitærutstyr

#### Beskrivelse

Innredning med heldekkende servant og skap  
 Skap over innredning med speil  
 Badekar med foreng  
 Vegghengt dusjgarnityr  
 Gulvstående wc  
 Opplegg for vaskemaskin

Er det skader på utstyr og innredning?

Ja

Er det innebygd sistene til klosett?

Nei

### Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2

Folien er skadet på dør til innredning.  
 Skade/hakk i badekar.

### Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Nei

### Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Fuktstyrt vifte uten bryter.

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

### Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

### Fuktmåling



Bad.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

**Oppsummering av fukt**

**TG-1**

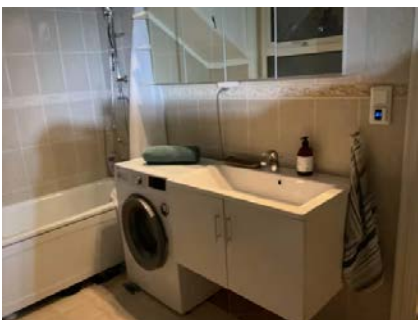
#### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei



Bad.



Bad.



Bad.



Sprekk i fuge på vegg.



Fuktmåling i tilstøtende vegg.



## 6.27 Øvrig: Garasje

### Beskrivelse

Gararasjen er låst på befaringsdagen.  
Denne er ikke medtatt i rapporten.  
Ikke medatt i arealmåling.

## 6.28 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.29 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.30 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Elverum	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1211250006	
<b>Selger 1 navn</b>	
Thomas Ryen	
<b>Gateadresse</b>	
Skogveien 7	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
RENA	2450
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Trygg forsikring
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1211250006

## 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

Initialer selger: TR

1

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

Svar

Nei

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

Nei  Ja

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

Svar

Nei

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Utettheter i garasje tak som jeg ikke rakk å legge nytt tak på. Resten av boligen er det lagt nytt tak på i 2021

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Alt er dokumentert i min boligmappe.

Arbeid utført av

Minel Elverum

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

Beskrivelse

Alt av el er kontrollert og godkjent av Minel Elektro i Elverum.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Jeg er utdannet snekker.

Arbeid utført av

Meg selv

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

Søknadsgodkjent ombygging av kjeller. Regulert om fra tilleggsdel til bruksdel.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

Beskrivelse

Søkt kommunen om godkjenning ferdigattest foreligger.

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

Beskrivelse

Pelias A/S i elverum har foretatt målinger hos meg

21.1 Radonmåling

Ar

2019

Verdi

200

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

Document reference: 1211250006

## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1211250006

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Thomas Ryen	ab86c29e2068edc02201ae 292d2cbc227b6b0d7c	16.01.2025 09:30:08 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1211250006

- 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>

# Nabolagsprofil

Skogveien 7 - Nabolaget Kirkeberget/Lappland - vurdert av 32 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

HEAS Åsbygdvegen Linje 802, 803, 850, 851, 853, 854	10 min 0.7 km
Rena stasjon Linje R60	17 min 1.3 km
Oslo Gardermoen	1 t 30 min

## Skoler

Åmot barne- og ungdomsskole (1-10 kl.) 377 elever, 22 klasser	13 min 0.9 km
Terningen Arena	29 min
Elverum videregående skole 800 elever	31 min 35.4 km

## Ladepunkt for el-bil

Recharge Rena Torggata 14	16 min
Kiwi Rena	16 min



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



## Naboskapet

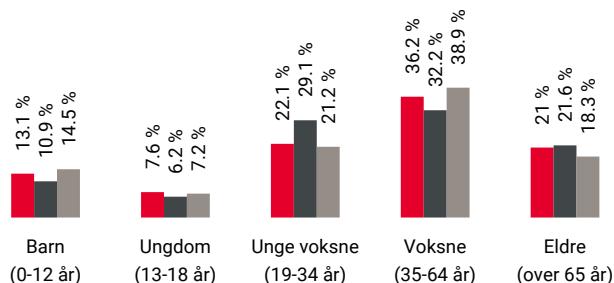
Godt vennskap 71/100



## Kvalitet på skolene

Bra 66/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kirkeberget/Lappland	905	472
Rena	2 190	2 049
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Skyssveien barnehage (1-5 år) 46 barn	7 min 0.5 km
Trollhaugen barnehage (1-5 år) 36 barn	16 min 1.2 km
Klingen naturbarnehage (1-5 år) 23 barn	6 min 5.1 km

## Dagligvare

Spar Rena	15 min
Coop Extra Rena Post i butikk, PostNord	16 min 1.2 km

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



### Støynivået

Lite støynivå 88/100



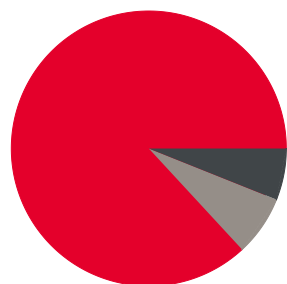
### Trafikk

Lite trafikk 87/100

## Sport

⚽ Åmot ungdomsskole	13 min	🚶
Ballspill, fotball	0.9 km	
⚽ Rena barne- og ungdomsskole	14 min	🚶
Aktivitetshall, turnhall	1 km	
🏊 Rena Fysioterapi og Treningssenter	15 min	🚶
🏊 Rena fysikalske institutt	17 min	🚶

## Boligmasse

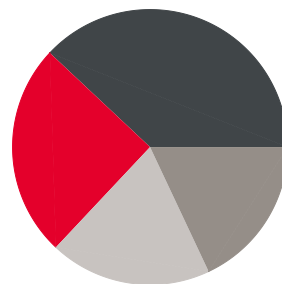


- 86% enebolig
- 6% rekkehus
- 7% annet

## Varer/Tjenester

📄 Wahlsenteret	15 min	🚶
📄 Boots apotek Rena	16 min	🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 25% i barnehagealder
- 38% 6-12 år
- 18% 13-15 år
- 19% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

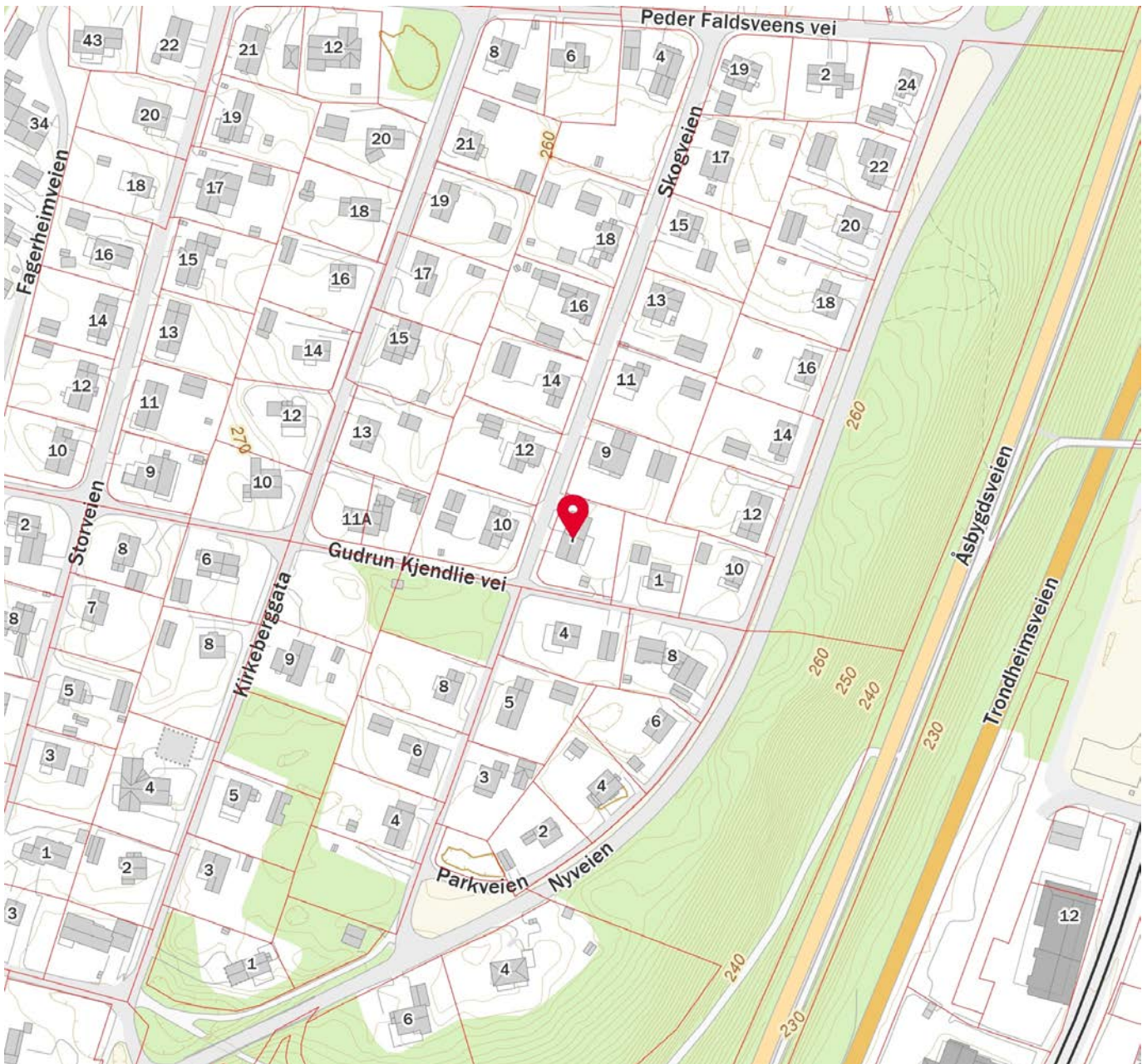
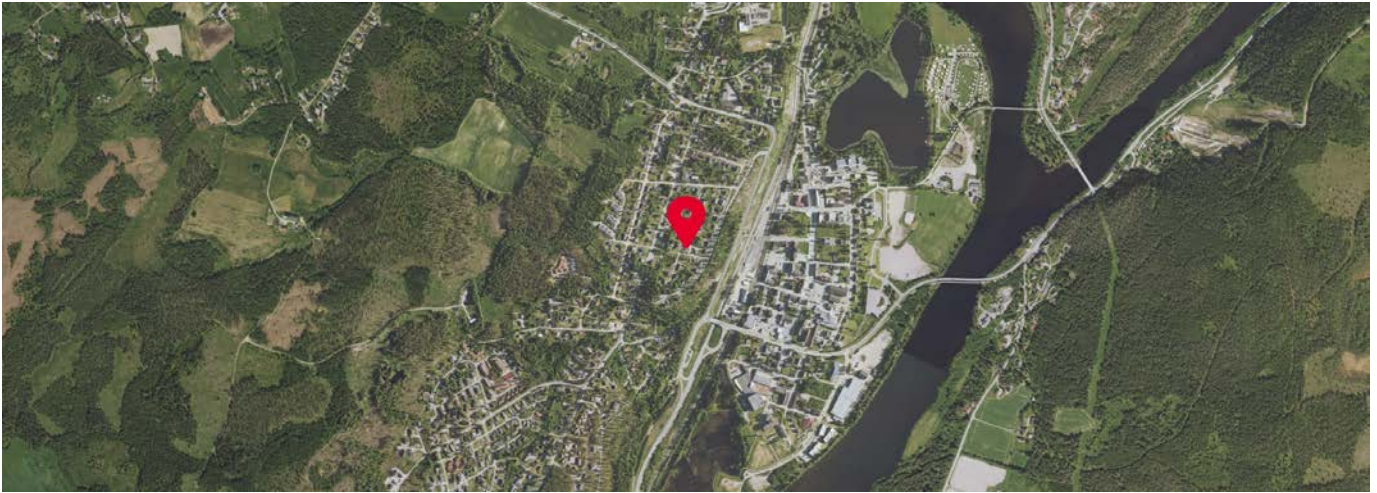
43%

- Kirkeberget/Lapland
- Rena
- Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	<b>Kr 7 900</b>
Selveierleilighet/rekkehus:	<b>Kr 10 900</b>
Ene-/tomannsbolig, tomt:	<b>Kr 15 900</b>

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUS

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



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

*Vi unner ingen å stå alene*

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



Rett skal være rett. For alle.

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

# HELP Renteforsikring

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


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

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

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



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



# 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: Skogveien 7  
2450 RENAMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Marius NorumTelefon: 465 04 951  
E-post: marius.norum@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon



**aktiv.**  
Tar deg videre