



aktiv.

Grinihagen 5, 2450 RENA

**Solrik eiendom på drøye 3,2 mål i
landlige omgivelser, likevel
sentralt. Hyggelig enebolig på én
flate. Garasje med elbil-lader.**



Eiendomsmegler

Line M Strøm

Mobil 970 94 147

E-post line.strom@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Elverum

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 250 000,-
Omkostn.: Kr 57 600,-
Total ink omk.: Kr 2 307 600,-
Selger: Mariann Melvold

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
BRA-i/BRA Total 119/163 kvm
Tomtstr.: 3221.5 m²
Gnr./bnr. Gnr. 11, bnr. 14
Oppdragsnr.: 1211250044

Ditt nye hjem?

Velkommen til Rena og Grinihagen 5!

En stor og solrik eiendom på ca. 3 221,5m² med det passende bruksnavnet "Solbakken". Eiendommen er bebygd med en enebolig antatt bygget på 1960-tallet og tilbygget i 1974, samt en garasje fra 1964. Boligen har en god planløsning på én flate med 2 stuer, separat kjøkken, 3 soverom, bad og vaskerom. Solrik beliggenhet med terrasser på begge sider av boligen, samt stor hage opparbeidet med plen og variert beplantning som bla. kirsebærtrær, busker, tuijaer m.m.

Eiendommen har en landlig beliggenhet i et trivelig nabolag på Grinihagen. Fra boligen er det kun ca. 1,4 km til barne- og ungdomsskole og barnehage, samt ca. 2,8 km til sentrum med de fleste servicetilbud. Er du glad i natur og friluftaktiviteter så ligger disse nærmest rett utenfor døren din!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegninger	44
Tilstandsrapport	47
Egenerklæringsskjema	72
Nabolagsprofil	75
Budskjema	83

Om eiendommen

Om boligen

Arealer

BRA - i: 119 m²

BRA - e: 44 m²

BRA totalt: 163 m²

TBA: 50 m²

Enebolig

Kjeller

BRA-e: 15 m²

Beskrivelse: Trapperom og 2 kjellerrom.

1. etasje

BRA-i: 119 m²

Beskrivelse: Vindfang, gang, toalettrom, kjøkken, vaskerom, spisestue, stue, gang, 3 soverom og bad.

TBA: 50 m²

Beskrivelse: Terrasser.

Garasje

1. etasje

BRA-e: 29 m²

Beskrivelse: Garasje og 3 lagerboder.

Ikke målbare arealer

Enebolig:

Innredet loft over tilbygget del har ikke målverdig areal. Ca. areal: 14 m².

Garasje:

Uinnredet loft har ikke målverdig areal. Ca. areal: 18 m².

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

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. 3 221,5m². Svakt hellende tomt. Hageanlegg opparbeidet med plen og variert beplantning som bla. kirsebærtrær, busker, tuijaer m.m. Eiendommen er delvis innhegnet med gjerde og hekk. Belagt med belegningsstein ved inngang. Asfaltert innkjøring og parkering.

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 på Grinihagen, et boligområde nær skog og utmark. Solrik beliggenhet med terrasser på begge sider av boligen, samt stor hage. Like ved er det friareal med lekeplass og ski-/akebakke for barn og unge, samt naturområder like utenfor døren. Fra eiendommen er det kun ca. 200 meter til bussholdeplassen Grinihagen med 2 ulike linjer.

Her bor du nær naturopplevelsene, samtidig som det kun er ca. 1,4 km til barne- og ungdomsskole hvor det også er aktivitetshall, turnhall og ballspill. Det er ca. 1,6 km til Trollhaugen barnehage og ca. 1,9 km til Skyssveien barnehage. Til Rena sentrum er det ca. 2,8 km og her finner du de fleste servicetilbud, samt togstasjon.

Løypene til Birkebeinerriket starter i nærheten av eiendommen. Det er i tillegg en kortere kjøretur til Birkenåsen med alpinanlegg. Her ligger også golfbanen på Sorknes.

I tillegg kan Renaelva og Glomma by på fiskemuligheter og på sommerstid er det badeplass ved Rena sentrum.

Bygningssakkyndig

Sørli Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig - Antatt bygget på 1960-tallet.

Byggegrunn antatt med jord - morenemasser. Del med kjeller: Ikke observert grunnmursplast. Drenering og fuktsikring materialer er ukjent, da den er nedgravd og ikke tilgjengelig. Del med krypkjeller: Byggegropp uten etablert drenering. Ikke observert grunnmursplast. Overvannsrør for takrennedløp. Del med kjellerrom: Kjelleryttervegger av sparesteinsbetong. Del med krypkjeller: Krypkjeller med støpt ringmur, begrenset besiktigelse mulighet til innvendig konstruksjon. Krypkjeller er besiktiget fra åpning i kjellervegg. Krypkjellere er på generelt grunnlag en risikokonstruksjon, og en konstruksjon med hyppig skadefrekvens. Stedvis flatt terreng inn til boligen, bør være noe fall fra grunnmur. Anbefalt fall er minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 m. Privat. Føres ut i en kum. Ukjent alder.

Takflatene er tekket med takpanner. Antatt lagt siste 20 år. Taket er besiktiget fra bakkeplan. Helbeslått pipetopp. Beslått luftehatt for avtrekkskanaler. Lakkerte ståltakrenner og nedløp. Beslag i gradrenner. Snøfangere. Isbordbeslag. Vannbrettbeslag på vinduer. Eldre del: Boligyttervegger i bindingsverk, antatt isolert med flis -og/eller mineralull. Yttervegg kledd med tømmermannpanel. Tilbygget del: Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull. Yttervegg kledd med tømmermannpanel. Eldre del: Saltakkonstruksjon. Sperretakkonstruksjon. Undertak med trefiberplater og fiberduk. Himling isolert med flis. Loft besiktiget fra luke, begrenset besiktigelse muligheter av loft. Skiftet enkelte vindskier. Tilbygget del: Saltakkonstruksjon. Sperretakkonstruksjon. Himling antatt isolert med mineralull. Loft/takkonstruksjonen er ikke besiktiget. Tilbygget del: Innredet loft. Gulvflater med sponplater. Overflater med panel. Himling med panel. Overbygget takkonstruksjon over inngang. Sperretakkonstruksjon. Undertak med trefiberplater. Understøttet med tresøyler ned på støpte fundamenter. Overbygget tak over trapperom. Pulttakkonstruksjon. Takflatene er tekket med takpanner.

Vinduer med 2 lags isolerglass fra 2018. Vinduer med 3 lags isolerglass fra 2022. Vindu med 3 lags isolerglass fra 2014 på vaskerom. Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold. Malt ytterdør med 3 små glassfelt fra 2020. Malt ytterdør med glassfelt. Adkomst til kjeller. Terrassedør med 3 lags isolerglass fra 2022. Terrasseplattning ved inngang. Ukjent fundamentering. Utført med terrassebord og del

med rekkverk av treverk. Areal på ca. 30 m². Adkomst til terrasse fra stue. Fundamentert på pilarblokker. Impregnerte gulvkonstruksjoner. Utført med terrassebord og beiset- malt rekkverk. Areal på ca. 20 m² ved stue. Utvendig beiset tretrapp med adkomst til terrasse. Utvendig beiset tretrapp ved inngang.

Garasje - Byggeår: 1964.

Innvendig: Asfaltert gulv i garasjerom. Støpt sokkel. Del med støpt gulv i lagerbod. Gulvflater med terrassebord og malte plater i lagerbod. Oppført i bindingsverk, antatt isolert med mineralull. Overflater med malt panel, panel og OSB-plater. Himling med panel. Sperretakkonstruksjon. Undertak med duk. Montert leddport med motorstyring. Ventilasjon igjennom veggventil. Lys og strøm. To malte ytterdører. Montert el.billader i garasje.

Utvendig: Yttervegg kledd med tømmermannpanel. Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med takpanner. Taket er besiktiget fra bakkeplan. Lakkerte ståltakrenner og nedløp. Isbordbeslag.

Avvik: Panel ligger stedvis langt ned mot terreng, fare for fuktopptrekk og forvittringer. Det er påvist sprekk i grunnmur. Det er påvist råteskade nederst i panel. Avskaling i utvendig murpuss. Det er påvist sprekker i asfaltert gulv.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 14.04.2025, utført av Erik Sørli.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader-TG)

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

- * Utvendig > Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- * Utvendig > Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- * Utvendig > Veggkonstruksjon - 2: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Panel er ført helt ned mot vannbrett, fare for fuktopptrekk og forvittringer.
- * Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Det er påvist andre avvik: Det er påvist fuktskjolder i undertak. Antatt etter tidligere fuktproblematikk. Vepsebol på loft.
- * Innvendig > Rom Under Terreng: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er påvist andre avvik: Steder med saltutslag på kjelleryttervegger, etter fuktgjennomgang i veggene. Saltutslag dannes når fuktighet trenger gjennom murkonstruksjoner og transporterer saltmineraler ut til overflaten. Når

vannet fordamper blir det krystalliserte saltet liggende igjen på overflaten av murverket eller betongen. Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator i kjeller. Ved bruk av fuktindikator ble det målt fuktvariasjoner.

* Tekniske installasjoner > Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

* Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

* Tomteforhold > Septiktank: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

* Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Overflater Gulv: Det er registrert knirk i gulvet.

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

* Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er påvist andre avvik: Slitt terrasse.

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

* Innvendig > Pipe og ildsted: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Det er påvist sprekk i flere fliser ved åpen peis.

* Innvendig > Krypkjeller: Det er manglende fuktsperre på bakken. Muggsopp i himling over krypkjeller. Det er påvist noe provisoriske understøttelser av etasjeskiller.

* Innvendig > Innvendige trapper: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

* Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

* Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

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

* Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

* Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter - 2: Det er påvist andre avvik: Det er påvist avskaling i utvendig murpuss.

* Tomteforhold > Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

* Spesialrom > 1.etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

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

komponenter:

* Utvendig > Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

* Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2: Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. § 12-15 i Byggteknisk forskrift (TEK17). Utforming av rekkverk Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt. Rekkverk skal utformes slik at klatring forhindres. Målt rekkverkshøyde: Ca. 89 cm. Minstehøyde på rekkverk er 100 cm.

* Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er påvist andre avvik: Målt høydeforskjell på ca. 15 mm i gang. Det er påvist råteskadet treverk i himling over kjeller.

* Våtrom > 1.etasje > Bad > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Bad er bygget etter byggeforskrifter gjeldende før 1997. Bad fra før 1997 gis i denne rapport automatisk TG 3 da det ut fra alder må forventes at behov for oppgraderinger nærmer seg. Våtromsbelegg ved terskel har løsnet. Det er påvist sprekker i sveiseskjøt. Misfarget våtromsbelegg på grunn av for mye varme stedvis i gulv. Montasjemerker tettet med silikon. Vindu i våtsonen, dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på overflatene. Tilnærmet flatt gulv, delvis motfall.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Eiendommen er en del av et dødsbo og selges via arvinger (eventuelt fullmektig). Arvingene (eventuelt fullmektig) har ikke bebodd eiendommen og har således ikke spesifikk kunnskap om denne. Egenerklæringsskjema er derfor ikke utfylt/besvart og interessenter oppfordres derfor til å foreta nøye undersøkelser av eiendommen, helst med bistand av bygningskyndig, før bud gis.

Innhold

Eiendommen "Solbakken" er bebygd med en enebolig antatt bygget på 1960-tallet og tilbygget i 1974, samt en garasje fra 1964.

Enebolig inneholder:

1. etasje: Vindfang, gang, toalettrom, kjøkken, vaskerom, spisestue, stue med utgang til terrasse, gang, 3 soverom og badrom.

Kjeller med utvendig adkomst: Trapperom og 2 kjellerrom.

Eiendommen er også bebygd med en garasje på 29m² som består av garasje og 3 boder, det er også uinnredet loftsrom på ca. 18m² (ikke måleverdig areal).

Standard

Enebolig - Antatt bygget på 1960-tallet.

Tilbygget mot øst i 1974. Standard fra byggeårene, med enkelte fornyelser av enkelte overflater og komponenter. Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Garasje - Byggeår: 1964.

Standard fra byggeåret. Vedlikehold er greit ivaretatt.

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Fiberbredbånd og parabol fra Canal Digital.

Parkering

I garasje eller på biloppstillingsplasser på gårdsplass.

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad. Det bør gjennomføres radonmålinger.

Diverse

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert den 02.10.2015, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. Neste kontroll kan forventes i 2035.

Feiing/tilsyn av piper/ildsteder er ikke utført.

Energi

Oppvarming

Oppvarming med varmepumpe, ved og elektrisitet. Montert luft-til-luft varmepumpe fra 2020 stuen. Vedfyring med peis i stuen. Det er også pelletsovn i stuen. Elektrisk oppvarming med panelovner, samt gulvvarme i gang, toalettrom, kjøkken og badrom.

Energikarakter

F

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 250 000

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr. 13 977,25,- for 2025.

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

- * Abonnementsgebyr vann: Kr. 2 110,-
- * Forskudd forbruk vann (grunnlag: 50 kubikk): Kr. 2 062,50,-
- * Septikren. 0-2 m3: Kr. 768,75,-
- * Renovasjon: Kr. 4 120,-
- * Feie- og tilsynsgebyr: Kr. 448,-
- * Eiendomsskatt: Kr. 4 486,-

Forbruk vann beregnes/avregnes etter avlest vannmåler (kr. 41,20,- per kubikk). Størrelse på renovasjonsavgift avhenger av størrelse på dunk(er). Det er ingen gebyr per i dag da eiendommen har fritak pga. ubebodd, minstegebyr vil være kr. 4 120,-. 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 400 713,- per 31.12.2023.

Formuesverdi sekundær

Kr 1 602 852,- 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 11, bruksnummer 14 i Åmot kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende tinglyste heftelser (dokument) vil følge med eiendommen:

- * Bestemmelse om gjerde, tinglyst den 02.07.1937, dagboknummer 1632.
- * Erklæring/avtale, tinglyst den 04.08.1951, dagboknummer 1844. Om visse forpliktelser overfor Åmot kommunes reglement vedr. vann- og kloakk.
- * Erklæring/avtale, tinglyst den 31.01.2014, dagboknummer 88605. Rettighetshaver; Eidsiva Nett AS. Avtale om rettigheter og plikter ved frittstående nettstasjon.
- * Bestemmelse om vann/kloakk, tinglyst den 31.05.2024, dagboknummer 1502133. Rettighetshaver: Åmot kommune. Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler. Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger.

Dokumentet kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble utstedt midlertidig brukstillatelse for tilbygg boligbygg i 1974. Det er i denne anmerket mangler i forhold til:

1. Puss av mur over terreng.
2. Oppsetting av takrenner.
3. Oppsetting av avtrekkskanaler.
4. Utvendige trapper.

Det er ukjent hvorvidt disse manglene er utbedret/ferdigstilt.

Det ble utstedt ferdigattest for endring bolig i 1989.

Det er ikke mottatt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for garasjen.

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 fra 1972 og 1988. I byggetegninger er deler av vaskerommet definert som kjølerom (boligens tilleggsdel). Det er ikke kjent med at det er søkt om bruksendring for nevnte areal/rom. Deler av vaskerommet er derfor ikke godkjent for varig opphold (boligens hoveddel), men er likevel inntatt som primærrom/-areal i tilstandsrapport. Det er også avvik på kjellernedgang, kjeller og terrassene som ikke fremkommer av tegningene.

Det er ikke mottatt byggetegninger av garasjen. Man har derfor ikke kunnet kontrollere hvor vidt dagens bygning og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak.

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 privat vei som delvis går på egen eiendom. Det er ikke kjent med at det er opprettet eller tinglyst avtale om veirett. Det må påregnes kostnader til brøyting og vedlikehold av veien.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Privat avløp føres ut i en kum.

Det vil på generelt grunnlag kunne hefte usikkerhet ved private avløpsanlegg over tid. For eksempel kan spredegrøfter tettes og nye offentlige krav kan gjøre eksisterende avløpsanlegg utilfredsstillende. Det gjøres oppmerksom på at kommunene driver fortløpende kartleggingsarbeid av private anlegg. Dette kan innebære framtidige krav om utbedring av eiendommens avløpsanlegg.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av eldre reguleringsplan for "Grinihagen Endring" fra 2009. Reguleringsformål for eiendommen er midlertidig bygge- og anleggsområde (33m²), veg (10m²), kjøreveg (5m²), annen veggrunn - grøntareal (134m² og 40m²), konsentrert småhusbebyggelse (2 395m²), privat vei (500m²), boligbebyggelse (33m²) og gang-/sykkelveg (105m²).

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Åmot kommune 2016-2030, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til at reguleringsplan fortsatt skal gjelde. Det gjøres oppmerksom på at eiendommen ligger i hensynsone for flomfare (H320), mens 1 013m² av eiendommen ligger i gul hensynsone for støy (H220_10) og 51m² av eiendommen ligger i rød hensynsone for støy (H210_7).

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

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

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

Kommentar odelsrett

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 250 000 (Prisantydning)

Omkostninger

56 250 (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))

57 600 (Omkostninger totalt)

73 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

76 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 307 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 323 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 326 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

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.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglers vederlag

Det er avtalt en provisjon på 2,5% av salgssummen, minimum kr. 49.000,- ved gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), oppgjørshonorar (kr 6.250,-), visninger/overtagelse (kr 2.500,- per stykk), markedspakke (kr 18.750,-), søk eiendomsregister og elektronisk signering (kr 2.190,-) samt innhenting av opplysninger (kr 11.500,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke

kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

Ansvarlig megler

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

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

Salgsoppgavedato

17.05.2025



Velkommen til Rena og Grinihagen 5!



En stor og solrik eiendom på ca. 3 221,5m² med det passende bruksnavnet "Solbakken".



Eiendommen er bebygd med en enebolig antatt bygget på 1960-tallet og tilbygget i 1974, samt en garasje fra 1964.



Til høyre for inngangspartiet er det en solrik sydvestvendt terrasse på ca. 30m². Terrassen har terrassebord på gulv og god plass til sittegrupper etter eget ønske. Det er også montert markise.



Du ønskes velkommen inn via et hyggelig overbygget inngangsparti.



Når du entrer boligen kommer du inn i et lyst vindfang med videre adkomst til en romslig gang.



Her har du god plass til garderobeløsninger etter eget ønske og behov. Det er lagt fliser med gulvvarme i gangen, toalettrommet og kjøkkenet.



Boligen har en god planløsning på én flate med 2 stuer, separat kjøkken, 3 soverom, bad og vaskerom.



JKE-kjøkkeninnredning med god skap- og benkeplass. Over kjøkkenbenken er det et stort vindu som slipper inn fint naturlig lys.



På kjøkkenet er det plass til et spisebord som gjør at også kjøkkenet blir et naturlig oppholdsrom.



Innredningen har profilerte fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskum. Praktisk med fliser i benkeryggen og belysning under overskapene i tillegg til downlights i himlingen.



Fra gangen kommer du videre inn til stuen som er naturlig oppdelt i to ulike soner.



Den første delen av stuen passer perfekt som en hyggelig spisestue.



Den gjennomgående planløsning med store vinduer i begge ender sørger for rikelig med naturlig lys.



I hjørnet av spisestuen er det en koselig åpen peis som bidrar til ekstra hygge.



På andre siden er det en pelletsovn. Det er også montert luft-til-luft varmepumpe fra 2020 som sørger for en god og jevn varme på vinterstid.



Lys og trivelig stue med flere store vindusflater. Alle vinduene i boligen var nye i 2018, 2022 og 2014.



Fra stuen er det utgang til en koselig terrasse på ca. 20m². Terrassen har terrassebord på gulv, markise, utebelysning og stikkontakt.



Fra terrassen er det trapp ned til den store hagen.



Eiertomt på ca. 3 221,5m². Hageanlegg opparbeidet med plen og variert beplantning som bla. kirsebærtrær, busker, tuijaer m.m.



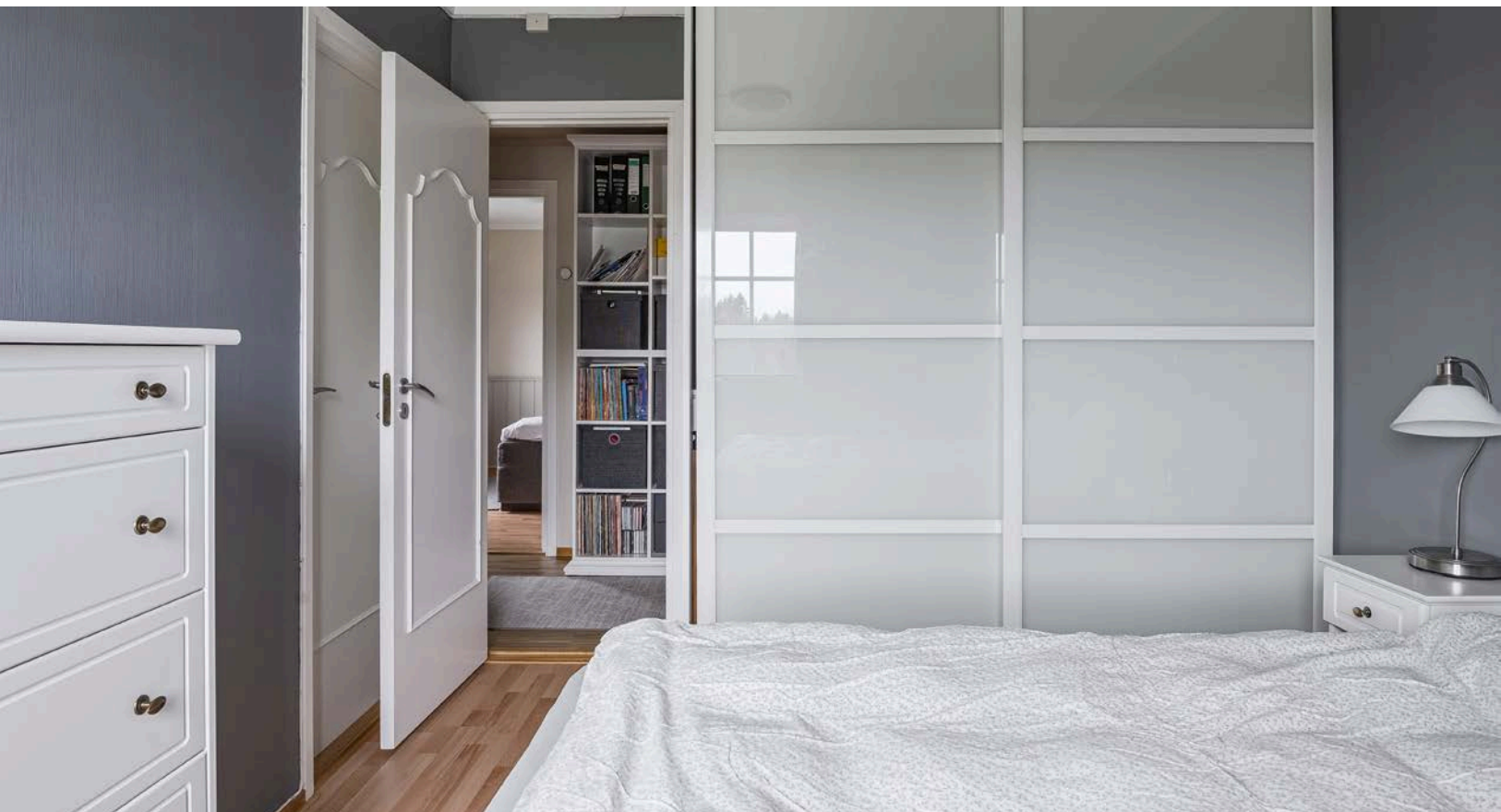
Solrik beliggenhet med terrasser på begge sider av boligen og stor hage. Utvendig adkomst til kjeller med 2 kjellerrom.



Gang med adkomst til 3 soverom og baderom. Innerst i gangen er det god oppbevaringsplass i stor plassbygget skyvedørsgarderobe.



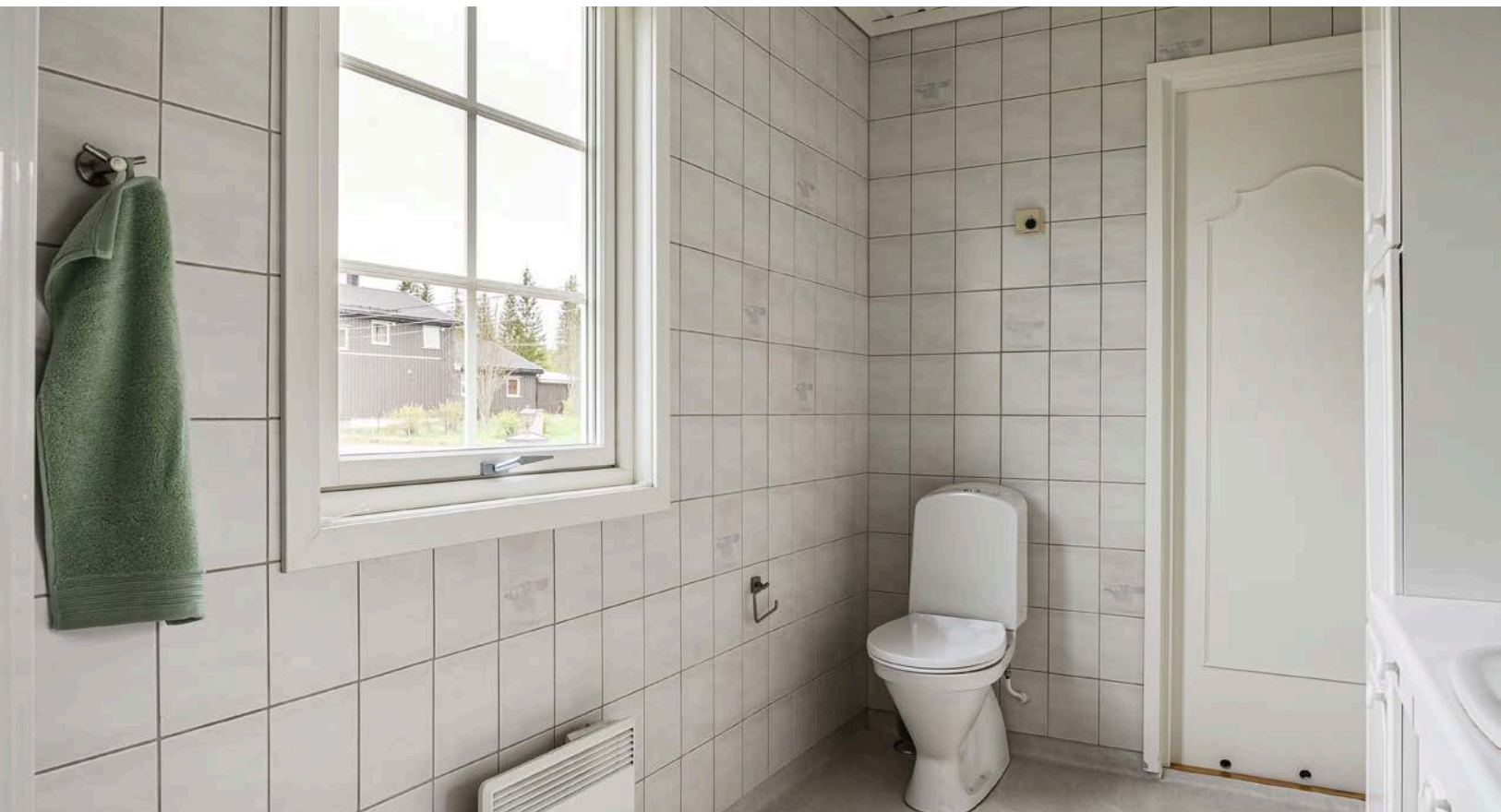
Soverom 1 er et lyst og hyggelig rom med plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord.



Det er også plass til en kontorpult eller kommoder, samt god oppbevaringsplass i stor skyvedørgarderobe.



Fra soverommet er det direkte adkomst til baderommet som også har adkomst fra gangen.



Lyst eldre baderom med våtromsbelegg på gulv med varmekabler, fliser på veggene og ventilasjon med elektrisk vifte. Det er også et vindu som slipper inn naturlig dagslys.



God oppbevaringsplass i lys baderomsinnredning med nedfelt servant.



Baderommet er også utstyrt med dusjkabinett med både hånd- og regnfallsdusj, samt gulvstående toalett.



Soverom 2 er et lyst rom som passer fint som barnerom, gjesterom eller kontor.



På soverommet er det plass til seng, kontorpult og oppbevaringsplass i medfølgende garderobeskap.



Soverom 3 er også et lyst rom av god størrelse.



På soverommet er det plass til seng, kontorpult og oppbevaringsplass i medfølgende garderobeskap.



Fra gangen er det adkomst til et praktisk ekstra toalettrom. Rommet har flislagt gulv med gulvvarme og lyse panelplater på veggene.



Fra kjøkkenet er det adkomst til et praktisk vaskerom.



Vaskerommet har våtromsbelegg på gulv med sluk, våtromsplater på veggene og er utstyrt med moderne innredning med nedfelt kum. Praktisk med plass og opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel under benkeplaten.



Eiendommen er også bebygd med en garasje på 29m² som består av garasje og 3 boder, det er også uinnredet loftsrom på ca. 18m² (ikke måleverdig areal).



Montert leddport med motorstyring, lys og strøm. Det er også montert elbil-lader i garasjen.



Selgers privat bilde.



Selgers privat bilde.



Selgers privat bilde.



Selgers privat bilde.

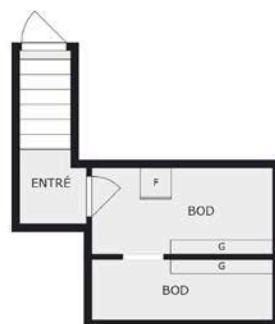
1. etasje



Plantegningen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Kjeller



Plantegningen er en ikke målbare illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Grinihagen 5, 2450 RENA



ÅMOT kommune



gnr. 11, bnr. 14

Sum areal alle bygg: BRA: 163 m² BRA-i: 119 m²



Befaringsdato: 14.04.2025

Rapportdato: 06.05.2025

Oppdragsnr.: 14566-1821

Referansenummer: BB8088

Autorisert foretak: Sørli Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Erik Sørli

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Sørli Takst AS

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

Rapportansvarlig

Erik Sørli

Uavhengig Takstingeniør

erik@stakst.no

97 12 29 16



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takflatene er tekket med takpanner. Antatt lagt siste 20 år.
Taket er besiktiget fra bakkeplan.

Helbeslått pipetopp.
Beslått luftehatt for avtrekkskanaler.
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.
Beslag i gradrenner.
Snøfangere.
Isbordbeslag.
Vannbrettbeslag på vinduer.

Eldre del:

Boligyttervegger i bindingsverk, antatt isolert med flis -og/eller mineralull.

Yttervegg kledd med tømmermannpanel.

Tilbygget del:

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.
Yttervegg kledd med tømmermannpanel.

Eldre del:

Saltakkonstruksjon.
Sperretakkonstruksjon.
Undertak med trefiberplater og fiberduk.
Himling isolert med flis.
Loft besiktiget fra luke, begrenset besiktigelse muligheter av loft.
Skiftet enkelte vinds kier.

Tilbygget del:

Saltakkonstruksjon.
Sperretakkonstruksjon.
Himling antatt isolert med mineralull.
Loft/takkonstruksjonen er ikke besiktiget.

Tilbygget del:

Innredet loft.
Gulvflater med sponplater.
Overflater med panel.
Himling med panel.

Overbygget takkonstruksjon over inngang.

Sperretakkonstruksjon.
Undertak med trefiberplater.
Understøttet med tresøyler ned på støpte fundamenter.

Overbygget tak over trapperom.

Pulttakkonstruksjon.
Takflatene er tekket med takpanner.

Vinduer med 2 lags isolerglass fra 2018.

Vinduer med 3 lags isolerglass fra 2022.

Vindu med 3 lags isolerglass fra 2014 på vaskerom.

Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

Malt ytterdør med 3 små glassfelt fra 2020.

Malt ytterdør med glassfelt. Adkomst til kjeller.
Terrassedør med 3 lags isolerglass fra 2022.

Terrasseplattung ved inngang.

Ukjent fundamentering.

Utført med terrassebord og del med rekkverk av treverk.
Areal på ca. 30 m²

Adkomst til terrasse fra stue.

Fundamentert på pilarblokker.

Impregnerte gulvkonstruksjoner.

Utført med terrassebord og beiset- malt rekkverk.
Areal på ca. 20 m² ved stue.

Utvendig beiset tretrapp med adkomst til terrasse.

Utvendig beiset tretrapp ved inngang.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater med fliser, laminatgulv og parkett.

Overflater med malt panel, brystningspanel, malt tapet, malt strietapet og malte MDF-veggplater.

Himlinger med panel, malt panel og folierte takessplater. Innfelt downlight i enkelte himlinger.

Utført enkelte standard hevinger siste 15 år.

Støpt gulv i kjeller.

Eldre del:

Trebjelkelag i etasjeskiller, isolert med flis.

Tilbygget del:

Trebjelkelag i etasjeskiller, isolert med mineralull.

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

Ukjent om det er foretatt radonmålinger.

Murt teglpipe. Sotluke.

Åpen peis i stue.

Gnistsikring utført med fliser foran ildsted.

Pelletsovn i stue.

Gnistsikring utført med fliser under ildsted.

Antatt at boligen er fundamentert med støpte søler til fast byggegrunn.

Støpt gulv.

Kjelleryttervegger av sparesteinsbetong.

Del med trapperom:

Yttervegger av murte lettklinkerblokker.

Krypkjeller under tilbygget del.

Støpt ringmur rundt krypkjeller.

Krypkjeller er besiktiget fra åpning i kjellervegg, begrenset besiktigelse muligheter.

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

Adkomst til kjeller via tretrapp.

Kompakte innerdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom antatt modernisert siste 10 år.

Ingen dokumentasjon.

Overflater med våtromsplater.

Beskrivelse av eiendommen

Himling med malt panel.
Gulvflater med våtromsbelegg.
Ca. 5 cm fall fra topp vanntett sjikt til overkant slukrist.
Rommet varmes opp med panelovn.
Plastsluk.
Synlig våtromsbelegg under klemring.
Vaskerom med ettgreps blandebatteri, innredning, skyllekar og opplegg for vaskemaskin.
Elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er ikke foretatt på grunn av yttervegg i våtsonen.

Eldre bad i 1.etasje.
Ingen dokumentasjon.
Gulvflater med våtromsbelegg.
Varmekabler i baderomsgulv.
Overflater med fliser. Dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på overflatene.
Himling med malt panel.
Bad med baderomsinnredning, nedfelt servant, toalett, ettgreps blandebatteri, dusjkabinett og sluk.
Ventilasjon igjennom el.vifte.
Takventil, naturlig avtrekk.
Etablert hull for tilluft nederst i innerdør.
Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Eldre innredning. JKE innredning. Innredning antatt fra 1990 tallet.
Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, speil fronter, del med glassdører, skuffer, fliser i benkerygg, opplegg for oppvaskmaskin, ettgreps blandebatteri og to rustfrie kummer.
Nyere blandebatteri til kjøkken.
Kjøkkenventilator.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i 1.etasje.
Gulvflater med fliser.
Overflater med malte MDF-veggplater.
Himling med panel.
Toalettrom med toalett, håndvask og ettgreps blandebatteri.
Ventilasjon igjennom veggventil.
Tilluftspalte under innerdør.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Plast vannledning i inntak, vannmåler, stoppekran i kjeller.
Vannledninger av kobber.
Avløpsledninger av PVC (plastrør).
Kloakk antatt luftet over tak.
Ventilasjon gjennom vegg og vinduventiler.

Boligen varmes opp i hovedsak med varmepumpe luft- luft og suppleres med vedfyring, pellets og elvarme.
Varmepumpe fra 2020.
Varmekabler i gang, toalettrom, kjøkken og baderomsgulv.

Nyere varmtvannsbereder plassert i kjellerrom.
Ikke fast tilkoblet.

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i vindfang i 1.etasje.
Kursene er merket.

Åpent ledningsnett.
Hovedsikring, 40 A.
Montert strømmåler.

Montert røykvarsler.
Brannslukningsapparat fra 2015.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn antatt med jord - morenemasser.
Del med kjeller:
Ikke observert grunnmursplast.
Drenering og fuktsikring materialer er ukjent, da den er nedgravd og ikke tilgjengelig.
Del med krypkjeller:
Byggegrep uten etablert drenering.
Ikke observert grunnmursplast.
Overvannsrør for takrennenedløp.

Del med kjellerrom:
Kjelleryttervegger av sparesteinsbetong.
Del med krypkjeller:
Krypkjeller med støpt ringmur, begrenset besiktigelse mulighet til innvendig konstruksjon.
Krypkjeller er besiktiget fra åpning i kjellervegg.
Krypkjellere er på generelt grunnlag en risikokonstruksjon, og en konstruksjon med hyppig skadefrekvens.

Stedvis flatt terreng inn til boligen, bør være noe fall fra grunnmur.
Anbefalt fall er minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 m.

Privat. Føres ut i en kum. Ukjent alder.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

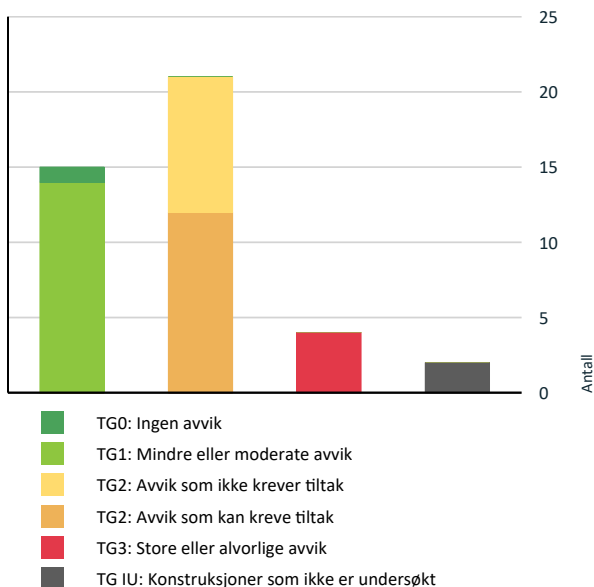
- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Garasje

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

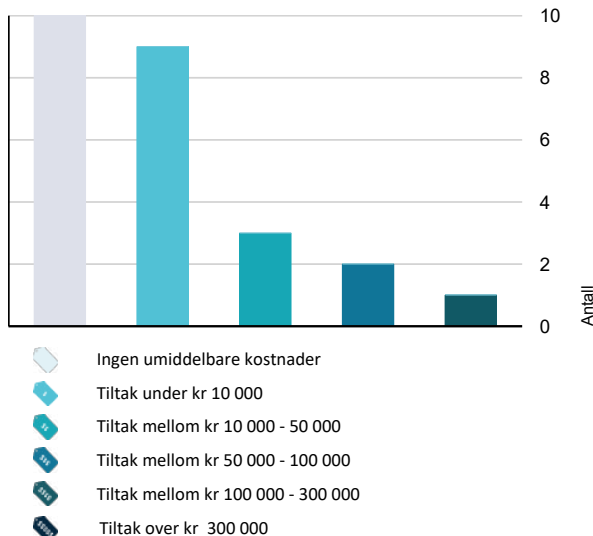
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Boligen med tilhørende installasjoner og komponenter, er forutsatt utført etter byggeårets- byggeårenes normer, byggeforskrifter, regler og lovverk.
Boligen er besiktiget møblert, alle flater var ikke tilgjengelige. Taksmann befarte eiendommen alene, installasjoner ble ikke funksjonstestet, kun besiktiget.
Fullmektig som var med på befaringen har liten eller ingen kjennskap til tilstanden til komponentene i huset.
Det tas forbehold vedrørende skjulte feil eller mangler i takstobjektet.
Tilstandsrapporten gjelder kun bolighuset.
Garasjen er kun enkelt beskrevet.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering - 2 [Gå til side](#)

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

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

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

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

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

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

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

! Spesialrom > 1.etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

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

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

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

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

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

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

! Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Kommentar

Antatt bygget på 1960 tallet.

Anvendelse

Enebolig for tiden ubebodd.

Standard

Standard fra byggeårene, med enkelte fornyelser av enkelte overflater og komponenter.
Valgt utførelse og oppgradering eller ekstra standard er medtatt under beskrivelsen, slik det er opplyst eller påvist ved befaring.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1974	Tilbygg	Mot øst. Kilde: fullmektig.
	Modernisering	Vaskerom antatt modernisert siste 10 år. Ingen dokumentasjon.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takflatene er tekket med takpanner. Antatt lagt siste 20 år.
Taket er besiktiget fra bakkeplan.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Nedløp og beslag

Helbeslått pipetopp.

Beslått luftehatt for avtrekkskanaler.

Lakkerte ståltakrenner og nedløp.

Beslag i gradrenner.

Snøfangere.

Isbordsbeslag.

Vannbrettbeslag på vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Veggkonstruksjon

Eldre del:

Boligyttervegger i bindingsverk, antatt isolert med flis -og/eller mineralull.

Yttervegg kledd med tømmermannpanel.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Veggkonstruksjon - 2

Tilbygget del:

Boligyttervegger i bindingsverk, antatt isolert med mineralull.

Yttervegg kledd med tømmermannpanel.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Tilstandsrapport

Eldre del:

Saltakkonstruksjon.
Sperretakkonstruksjon.
Undertak med trefiberplater og fiberduk.
Himling isolert med flis.
Loft besiktiget fra luke, begrenset besiktigelse muligheter av loft.
Skiftet enkelte vindskier.

Tilbygget del:

Saltakkonstruksjon.
Sperretakkonstruksjon.
Himling antatt isolert med mineralull.
Loft/takkonstruksjonen er ikke besiktiget.

Tilbygget del:

Innredet loft.
Gulvflater med sponplater.
Overflater med panel.
Himling med panel.

Overbygget takkonstruksjon over inngang.
Sperretakkonstruksjon.
Undertak med trefiberplater.
Understøttet med tresøyler ned på støpte fundamenter.

Overbygget tak over trapperom.
Pulttakkonstruksjon.
Takflatene er tekket med takpanner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist fuktskjolder i undertak. Antatt etter tidligere fuktproblematikk.
Vepsebol på loft.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Vinduer

Vinduer med 2 lags isolerglass fra 2018.
Vinduer med 3 lags isolerglass fra 2022.
Vindu med 3 lags isolerglass fra 2014 på vaskerom.
Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

TG 1 Dører

Malt ytterdør med 3 små glassfelt fra 2020.
Malt ytterdør med glassfelt. Adkomst til kjeller.
Terrassedør med 3 lags isolerglass fra 2022.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasseplattning ved inngang.
Ukjent fundamentering.
Utført med terrassebord og del med rekkverk av treverk.
Areal på ca. 30 m²

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Slitt terrasse.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Behov for vedlikehold.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Adkomst til terrasse fra stue.
Fundamentert på pilarblokker.
Impregnerte gulvkonstruksjoner.
Utført med terrassebord og beiset- malt rekkverk.
Areal på ca. 20 m² ved stue.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

§ 12-15 i Byggt teknisk forskrift (TEK17). Utforming av rekkverk
Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt.
Rekkverk skal utformes slik at klatring forhindres.
Målt rekkverkshøyde: Ca. 89 cm.
Minstehøyde på rekkverk er 100 cm.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 1 Utvendige trapper

Tilstandsrapport

Utvendig beiset tretrapp med adkomst til terrasse.
Utvendig beiset tretrapp ved inngang.

INNSENDIG

! TG 1 Overflater

Gulvflater med fliser, laminatgulv og parkett.
Overflater med malt panel, brystningspanel, malt tapet, malt strietapet og malte MDF-veggplater.
Himlinger med panel, malt panel og folierte takessplater. Innfelt downlight i enkelte himlinger.
Utført enkelte standard hevinger siste 15 år.

! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt gulv i kjeller.
Eldre del:
Trebjelkelag i etasjeskiller, isolert med flis.
Tilbygget del:
Trebjelkelag i etasjeskiller, isolert med mineralull.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er påvist andre avvik:

Målt høydeforskjell på ca. 15 mm i gang.
Det er påvist råteskadet treverk i himling over kjeller.

Konsekvens/tiltak

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

Råteskadet treverk må skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 2 Pipe og ildsted

Murt teglpipe. Sotluke.
Åpen peis i stue.
Gnistsikring utført med fliser foran ildsted.
Pelletsovn i stue.
Gnistsikring utført med fliser under ildsted.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
Det er påvist sprekk i flere fliser ved åpen peis.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Tilstandsrapport

Antatt at boligen er fundamentert med støpte søiler til fast byggegrunn.
Støpt gulv.
Kjelleryttervegger av sparesteinsbetong.
Del med trapperom:
Yttervegger av murte lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist andre avvik:

Steder med saltutslag på kjelleryttervegger, etter fuktgjennomgang i veggene.

Saltutslag dannes når fuktighet trenger gjennom murkonstruksjoner og transporterer saltmineraler ut til overflaten. Når vannet fordampes blir det krystalliserte saltet liggende igjen på overflaten av murverket eller betongen.

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Kryp Kjeller

Krypkjeller under tilbygget del.
Støpt ringmur rundt krypkjeller.
Krypkjeller er besiktiget fra åpning i kjellervegg, begrenset besiktigelse muligheter.
Krypkjeller er på generelt grunnlag en risikokonstruksjon, og en konstruksjon med hyppig skadefrekvens.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende fuktsperre på bakken.

Muggsopp i himling over krypkjeller.

Det er påvist noe provisoriske understøttelser av etasjeskiller.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsperre på bakken bør etableres.

Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Innvendige trapper

Adkomst til kjeller via tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 1 Innvendige dører

Kompakte innerdører.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom antatt modernisert siste 10 år.
Ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Overflater med våtromsplater.
Himling med malt panel.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvflater med våtromsbelegg.
Ca. 5 cm fall fra topp vannrett sjikt til overkant slukrist.
Rommet varmes opp med panelovn.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert knirk i gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.
Synlig våtromsbelegg under klemring.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerom med ettgreps blandebatteri, innredning, skyllekar og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av yttervegg i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsonen

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av yttervegg i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Eldre bad i 1. etasje.

Ingen dokumentasjon.

Gulvflater med våtromsbelegg.

Varmekabler i baderomsgulv.

Overflater med fliser. Dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på overflatene.

Himling med malt panel.

Bad med baderomsinnredning, nedfelt servant, toalett, ettgreps blandebatteri, dusjkabinett og sluk.

Ventilasjon igjennom el.vifte.

Takventil, naturlig avtrekk.

Etablert hull for tilluft nederst i innerdør.

Vurdering av avvik:

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

Bad er bygget etter byggeforskrifter gjeldende før 1997.

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

Våtromsbelegg ved terskel har løsnet.

Det er påvist sprekker i sveiseskjøt.

Misfarget våtromsbelegg på grunn av for mye varme stedvis i gulv.

Montasjemerker tettet med silikon.

Vindu i våtsonen, dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på overflatene.

Tilnærmet flatt gulv, delvis motfall.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

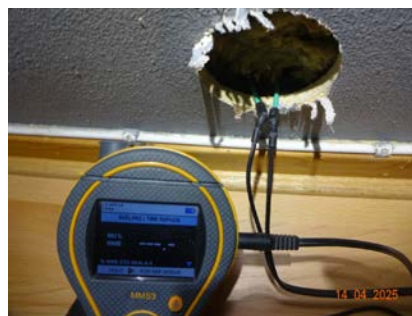
Det anbefales at badet/våtrommet totalrenoveres. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsonen, sluk mv. dokumenteres

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Eldre innredning. JKE innredning. Innredning antatt fra 1990 tallet. Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, speil fronter, del med glassdører, skuffer, fliser i benkerygg, opplegg for oppvaskmaskin, ettgreps blandebeater og to rustfrie kummer. Nyere blandebeater til kjøkken.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i 1. etasje.
Gulvflater med fliser.
Overflater med malte MDF-veggplater.
Himling med panel.
Toalettrom med toalett, håndvask og ettgreps blandebeater.
Ventilasjon igjennom veggventil.
Tilluftspalte under innerdør.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Plast vannledning i inntak, vannmåler, stoppekran i kjeller.
Vannledninger av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Avløpsrør

Avløpsledninger av PVC (plastrør).
Kloakk antatt luftet over tak.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon gjennom vegg og vinduventiler.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Boligen varmes opp i hovedsak med varmepumpe luft- luft og suppleres med vedfyring, pellets og elvarme.
Varmepumpe fra 2020.
Varmekabler i gang, toalettrom, kjøkken og badromsgulv.



TG 2 Varmtvannstank

Nyere varmtvannsbereder plassert i kjellerrom.
Ikke fast tilkoblet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.

Tilstandsrapport

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Kostnadsestimat: Under 10 000



1 TG 2 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i vindfang i 1.etasje.
Kursene er merket.
Åpent ledningsnett.
Hovedsikring, 40 A.
Montert strømmåler.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent alder.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Ikke fremlagt samsvarserklæring.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

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



1 TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Montert røykvarsler.
Brannslukningsapparat fra 2015.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn antatt med jord - morenemasser.

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

! TG IU Fuktsikring og drenering - 2

Del med krypkjeller:

Byggegrupp uten etablert drenering.
Ikke observert grunnmursplast.
Overvannsrør for takrennedløp.

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Del med kjellerrom:

Kjelleryttervegger av sparesteinsbetong.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 2 Grunnmur og fundamenter - 2

Del med krypkjeller:

Krypkjeller med støpt ringmur, begrenset besiktigelse mulighet til innvendig konstruksjon.
Krypkjeller er besiktiget fra åpning i kjellervegg.
Krypkjeller er på generelt grunnlag en risikokonstruksjon, og en konstruksjon med hyppig skadefrekvens.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist avskaling i utvendig murpuss.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



TG 2 Terrenghforhold

Stedvis flatt terreng inn til boligen, bør være noe fall fra grunnmur. Anbefalt fall er minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 m.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Septiktank

Privat. Føres ut i en kum. Ukjent alder.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Lager, biloppstilling.

Byggeår

1964

Kommentar

Eiendomsverdi.no

Standard

Standard fra byggeåret.

Vedlikehold

Greit ivaretatt.

Beskrivelse**Innvendig:**

Asfaltert gulv i garasjerom. Støpt sokkel.
Del med støpt gulv i lagerbod.
Gulvflater med terrassebord og malte plater i lagerbod.
Oppført i bindingsverk, antatt isolert med mineralull.
Overflater med malt panel, panel og OSB-plater.
Himling med panel.
Sperretakkonstruksjon. Undertak med duk.
Montert leddport med motorstyring.
Ventilasjon igjennom veggventil.
Lys og strøm.
To malte ytterdører.
Montert el.billader i garasje.

Utvendig:

Yttervegg kledd med tømmermannpanel.
Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med takpanner.
Taket er besiktiget fra bakkeplan.
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.
Isbordbeslag.

Avvik:

Panel ligger stedvis langt ned mot terreng, fare for fuktopptrekk og forvittringer.
Det er påvist sprekk i grunnmur.
Det er påvist råteskade nederst i panel.
Avskaling i utvendig murpuss.
Det er påvist sprekker i asfaltert gulv.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

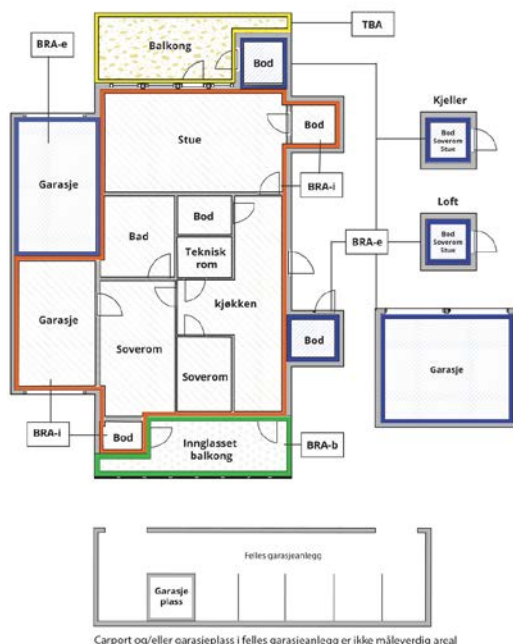
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller		15		15			15
1.etasje	119			119	50		119
Loft						14	14
SUM	119	15			50	14	148
SUM BRA	134						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Kjellerrom, Kjellerrom 2, Trapperom	
1.etasje	Vindfang, Gang, Toalettrom, Kjøkken, Vaskerom, Spisestue, Stue, Gang 2, Soverom, Soverom 2, Bad, Soverom 3		
Loft			

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.
Innredet loft over tilbygget del har ikke målverdig areal. Ca. areal: 14m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.etasje		29		29		4	33
Uinnredet loft						18	18
SUM		29				22	51
SUM BRA	29						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Garasje, Lagerbod, Lagerbod 2, Lagerbod 3	
Uinnredet loft			

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.
Uinnredet loft har ikke målverdig areal. Ca. areal: 18m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	122	12
Garasje	0	29

Kommentar

Enebolig

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.
Innredet loft over tilbygget del har ikke målverdig areal. Ca. areal: 14m²

Garasje

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.
Uinnredet loft har ikke målverdig areal. Ca. areal: 18m²

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.4.2025	Erik Sørli	Takstingeniør
	Mariann Melvold	Fullmektig

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3422 ÅMOT	11	14		0	3221.5 m ²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse

Grinihagen 5

Hjemmelshaver

1/1 Hjemmelshaver: Cato Børresen (død)

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Åsbygda i Åmot kommune.
Veletablert boligfelt med eneboliger.
Landlig beliggenhet, bolig med utearealer og terrasse orientert mot sørvest.
Rena sentrum ca. 2,3 km.

Adkomstvei

Innkjøring fra privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Privat. Føres ut i en kum. Ukjent alder.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Svakt hellende tomt.
Hageanlegg opparbeidet med plen og variert beplantning.
Delvis innhegnet med gjerde og hekk.
Asfaltert innkjøring og parkering.
Belagt med belegningsstein ved inngang.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1972

Forsikring

Selskap

IF skadeforsikring

Kommentar

Forsikringspolise ikke fremlagt.

Avtalenr

Type

Forsikringssum

Årlig premie

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/BB8088>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Elverum	
Oppdragsnr.	
1211250044	
Selger 1 navn	
Mariann Melvold	
Gateadresse	
Grinihagen 5	
Poststed	Postnr
RENA	2450
Er det dødsbo? ☐ Nei ☒ Ja	
Avdødes navn	Cato Børresen
Er det salg ved fullmakt? ☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	Anne Helene Børresen
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1211250044

Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1211250044

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mariann Melvold	3cb0dd6f50f5ea641b92912 de18acf5d7c26315c	07.05.2025 06:01:37 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1211250044

- 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

Grinihagen 5

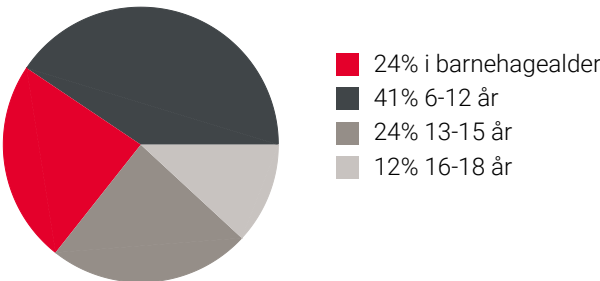
Offentlig transport

🚶 Grinihagan	2 min 🚶
Linje 851, 854	0.2 km
🚶 Rena stasjon	6 min 🚶
Linje R60	2.8 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 31 min 🚶

Skoler

Åmot barne- og ungdomsskole (1-10 kl.)	17 min 🚶
377 elever, 22 klasser	1.4 km
Terningen Arena	29 min 🚶
Elverum videregående skole	32 min 🚶
800 elever	36.3 km

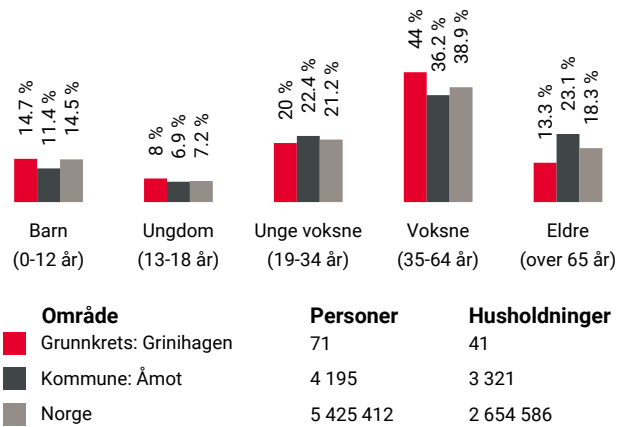
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	21%	33%
Ikke gift	62%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

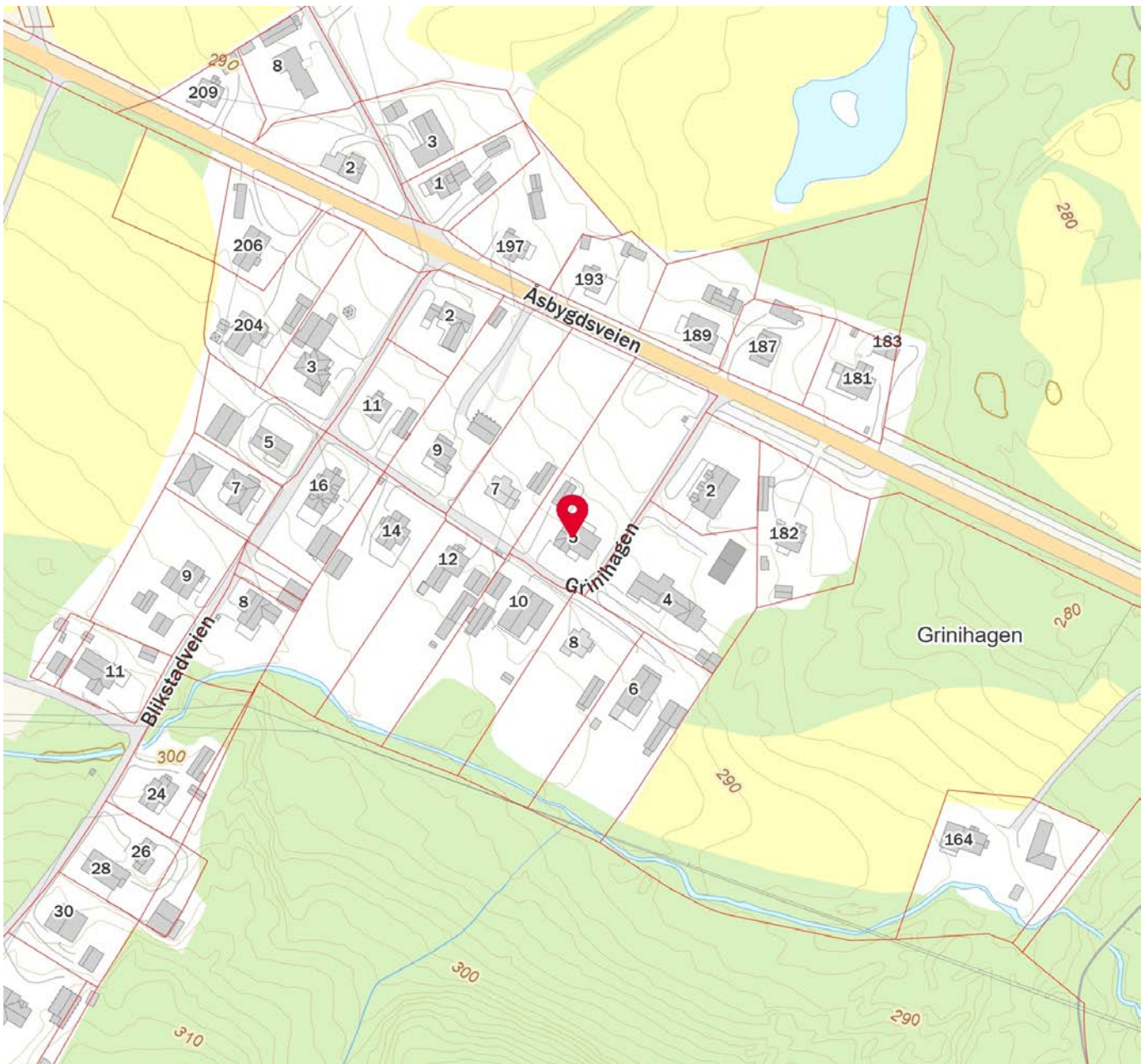
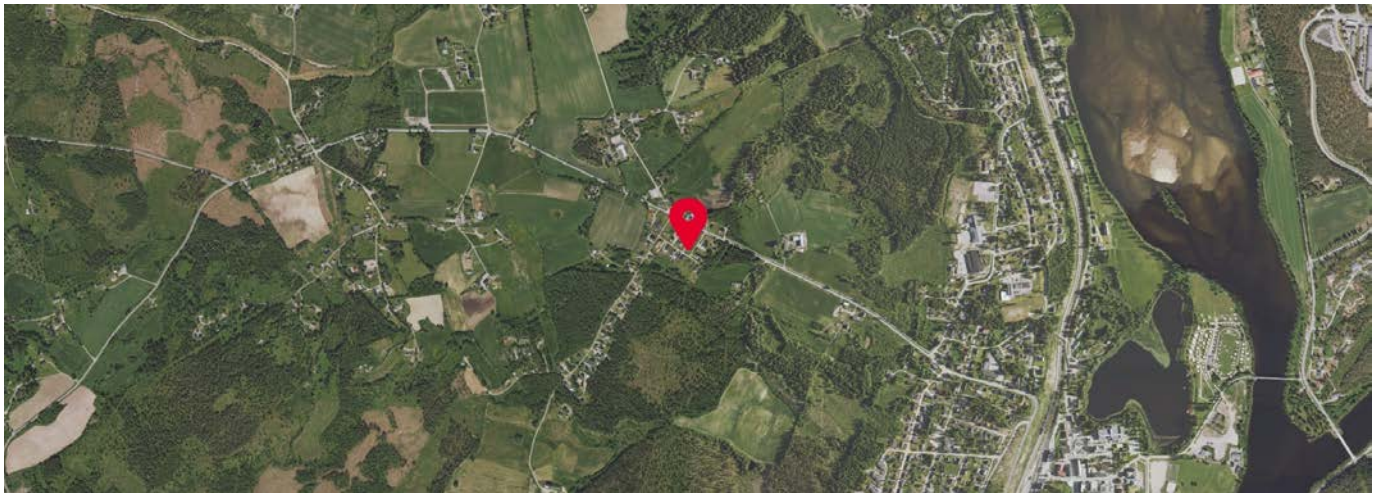
Trollhaugen barnehage (1-5 år)	20 min 🚶
36 barn	1.6 km
Skyssveien barnehage (1-5 år)	25 min 🚶
46 barn	1.9 km
Klingen naturbarnehage (1-5 år)	4 min 🚶
23 barn	3.4 km

Dagligvare

Rema 1000 Rena	25 min 🚶
Kiwi Rena	4 min 🚶

Sport

🏃 Rena barne- og ungdomsskole	16 min 🚶
Aktivitetshall, turnhall	1.3 km
🏃 Åmot ungdomsskole	17 min 🚶
Ballspill, fotball	1.4 km
🏃 Avancia Xpress Rena	4 min 🚶
🏃 Rena fysikalske institutt	6 min 🚶





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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

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. 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 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 ikraftttredelse 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 avgis.
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: Grinihagen 5
2450 RENA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Line M Strøm

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre