

Olav Nergaards vei 131, 2450 RENA

**Solrik og landlig eiendom i
naturskjønt område. Fin enebolig
på én flate samt kjeller.
Inntilbygget carport og bod.**



aktiv.



Eiendomsmegler

Line M Strøm

Mobil 970 94 147

E-post line.strom@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Elverum

Storgata 10, 2408 ELVERUM. TLF. 62 43 14 20

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 590 000,-
Omkostn.: Kr 41 140,-
Total ink omk.: Kr 1 631 140,-
Selger: Lars Johan Bakmann

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1974
BRA-i/BRA Total 200/204 kvm
Tomtstr.: 1308.6 kvm
Gnr./bnr. Gnr. 54, bnr. 102
Oppdragsnr.: 1211260072

Ditt nye hjem?

Velkommen til Olav Nergaards vei 131!

Eiendommen "Bakketun" er bebygd med enebolig fra 1974 som ble tilbygget med carport i ca. 1980, samt inn tilbygget bod i 2019. Boligen har en god planløsning med stue, kjøkken, 3 soverom, bad, toalettrom, vaskerom og bod/garderobesrom på én flate. I tillegg er det kjeller med diverse kjellerrom. Fra stuen er det utgang til solrik sydvestvendt terrasse på nydelig utsikt over vakker natur. Oppvarming med varmepumpe fra 2012 og peisovn fra ca. 2023.

Eiendommen har en fin og landlig beliggenhet på en solrik tomt på Åsta Øst, ca. 8,5 km sør for Rena sentrum. I umiddelbar nærhet til eiendommen er flotte friområder og turmuligheter alle årstider. Løyper for ski, med blant annet Birkebeinertrasseen som byr på milevis med preparerte løyper på vinteren.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegninger	46
Tilstandsrapport	48
Egenerklæring	72
Nabolagsprofil	83
Budskjema	91

Om eiendommen

Om boligen

Arealer totalt

BRA - i: 200 kvm

BRA - e: 4 kvm

BRA totalt: 204 kvm

TBA: 21 kvm

Arealbeskrivelse

Kjeller

BRA-i: 96 kvm

Beskrivelse: Gang/trapperom, lagerrom og 3 kjellerrom.

1. etasje

BRA-i: 104 kvm

Beskrivelse: Vindfang, stue/kjøkken, bod, gang/vaskerom uten sluk, toalettrom, bad og 3 soverom.

BRA-e: 4 kvm

Beskrivelse: Utvendig bod.

TBA: 21 kvm

Beskrivelse: Terrasseareal.

Ikke målbare arealer

Carpport, ikke beregningsmessig areal. Ca. areal: 27 m².

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

Ovennevnte 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 punktet «Ferdigattest/brukstillatelse».

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.

BRA-b (innglasset balkong mv.) - Bruksareal av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e).

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

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 under.

GUA (gulvareal) - Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA oppgis som en sum av BRA (bruksareal) og ALH (se over).

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 1 308,6m². Svakt hellende tomt mot vest. Opparbeidet med plen og variert beplantning. Gruset innkjøring og parkering. Delvis innhegnet med gjerde.

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 (jf. avhendingslovas § 3-3) kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Eiendommen har en fin og landlig beliggenhet på en solrik tomt ca. 8,5 km sør for Rena sentrum. Rena sentrum byr på det du trenger i hverdagen av servicetilbud med for eksempel ulike caféer, butikker, fine friområder og lekeplasser, samt skystasjon hvor det er daglige avganger til Elverum, Oslo og Trondheim. I sentrum finner du også Høyskolen i Hedmark Campus Rena, hvor det er et bredt spekter av studier. Fra eiendommen er det ca. 10 km til Åmot barne- og ungdomsskole og ulike barnehager.

I umiddelbar nærhet til eiendommen er flotte friområder og turmuligheter alle årstider. Løyper for ski, med blant annet Birkebeinertrasseen som byr på milevis med preparerte løyper på vinteren. Det er kun et par minutter til Åstaelva hvor det også er en koselig badeplass på sommeren. Åstaelva, Renaelva og Glomma gir også fine muligheter for fiske. I Rena leir finner du idrettsparken med blant annet styrkerom, klatrevegg, svømmehall, fotball- og friidrettsstadion, tennisbaner, lysløype og terrengløype. Området byr med andre ord på noe for enhver smak.

Barnehage/Skole/Fritid

Trollhaugen barnehage (1-5 år) - ca. 9,7 km.

Skyssveien barnehage (1-5 år) - ca. 10 km.

Ottershagen gardsbarnehage (0-5 år) - ca. 10,2 km.

Åmot barne- og ungdomsskole (1-10 kl.) - ca. 9,5 km.

Elverum videregående skole - ca. 26 km.

Bygningssakkyndig

Sørli Takst AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig med inntilbygget carport/bod - Byggeår: 1974.

Eneboligen er et ferdighus fra 1974, med en saltakkonstruksjon bestående av tretakstoler og bordet undertak. Takflatene er tekket med pappshingel, hvor ny pappshingel ble lagt på eksisterende i 2007. Taket har lakkerte ståltakrenner og nedløp, helbeslått pipetopp, beslått luftehatt, takstige og isbordbeslag. Himlingen er isolert med mineralull, med lufting ved raft og gjennom ventiler i gavlveggene.

Boligens yttervegger er oppført i bindingsverk isolert med mineralull, som en del av en ferdigbygget seksjon fra fabrikk. Fasaden er kledd med tømmermannpanel og liggende panel i gavlveggene. Bygningen er fundamentert på støpte såler på fast byggegrunn av breelvavsetning. Grunnmuren består av murte betonghullblokker og lettklinkerblokker. Dreneringen er utført med grunnmursplast, men er ikke synlig. Etasjeskiller består av trebjelkelag isolert med mineralull, som en del av en ferdigbygget seksjon fra fabrikk. I kjelleren er det støpt gulv og delvis jordgulv, samt oppforet gulv på tilfarere i lagerrom og gang/trapperom.

Vinduer inkluderer kjellervinduer av 1+1 glass, trevinduer med koblet glass og et vindu med 2-lags isolerglass i stuen. Ytterdøren er en malt dør med glassfelt fra 2007, og det er en terrassedør med 2-lags isolerglass fra 2008. Eiendommen har en delvis overbygget veranda med adkomst fra stuen, fundamentert på lettklinkerblokker på støpte plater. Konstruksjonen er av impregnerte materialer med terrassebord, og har beiset/malt rekkverk og levegg. Adkomst til verandaen skjer via en utvendig beiset tretrapp, og det er en strekkmetalltrapp ved inngangen.

Det er en inntilbygget carport med asfaltert gulv, oppført i bindingsverk med en sperretakkonstruksjon og bordet undertak. Ytterveggene er kledd med tømmermannpanel og liggende panel, og taket er tekket med pappshingel. I tillegg finnes en uisolert utvendig bod med jordgulv, oppført i bindingsverk med en pulttakkonstruksjon tekket med pappshingel.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 19.04.2026, utført av Erik Sørli.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader-TG).

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

- Utvendig > Takteking

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Enkelte løse lepper på takteking.

Anbefaler ytterligere undersøkelser av undertak ved inngang. Synlig bobler i maling og synlig spiker igjennom undertak.

- Utvendig > Nedløp og beslag

Avvik: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

- Utvendig > Veggkonstruksjon

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

Det er påvist andre avvik:

Det er påvist vridde panelbord i gavlvegg. Ufagmessig lagt panel i gavlvegg. Se bilde.

Det er påvist råteskade i panelbord på fasade mot sør.

Gjenstående arbeider: delevegg i kjeller. Se bilde.

Det er påvist fuktskjolder på plate i delevegg i kjeller. Ved bruk av fuktmåler ble det registrert forhøyede verdier.

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Det er påvist andre avvik:

Det er påvist fuktmerker i undertak ved ventilasjonsrør. Se bilde.

Anbefaler ytterligere undersøkelser.

- Utvendig > Vinduer

Avvik: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Det er påvist andre avvik:

Vindu med punktert isolerglass i stue.

Påvist høyt fuktinnhold i vinduskarm i kjeller.

Skadet myggnetting til lufteluke.

- Utvendig > Dører

Avvik: Det er påvist andre avvik:

Slark i vrider til ytterdør.

- Utvendig > Andre utvendige forhold

Avvik: Det er påvist andre avvik:

Skjevheter i yttervegg.

Påvist råteskader nederst i flere panelbord. Panel ligger stedvis langt ned mot terreng, fare for fuktopptrekk.

Svertesopp i undertak.

Sprekker i støpt gulv.

Mangler takrenner og nedløp til utvendig bod.

- Innvendig > Overflater

Avvik: Det er påvist andre avvik:

Mangler overgangslister til terskel og hjørnelister på ett soverom i 1. etasje.

Knirk i gulv i gang/vaskerom.

Eier opplyser: Liten skade i laminatgulv under sofa i stue.

- Innvendig > Overflater - 1

Avvik: Det er påvist andre avvik:

Det er påvist glipper i overgang taklist/himling på kjøkken.

- Innvendig > Innvendige dører

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

Det er påvist andre avvik:

Innvendig dør i kjellerrom er dårlig festet.

Mangler vrider/låsekasse til innerdør i kjeller.

- Innvendig > Andre innvendige forhold

Avvik: Det er påvist andre avvik:

Mangler sluk i rom med opplegg for vaskemaskin.

- Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Avvik: Det er påvist andre avvik:

Overflater er eldre enn normal levetid, oppgraderinger og utskiftninger må påregnes.

Slitte flisfuger.

- Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv

Avvik: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er påvist andre avvik:

Tett sokkel rundt dusjsone hindrer avrenning mot sluk fra baderommets restarealer, skal være et åpent felt.

Eventuelt lekkasjevann utenfor sluksonen vil ikke renne fritt til sluk.

Det er påvist sprekk i flis ved innerdør.

- Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

- Kjøkken > 1.etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

Avvik: Det er påvist andre avvik:

Slark i håndtak til kjøkkeninnredning.

Eldre innredning.

- Spesialrom > 1.etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

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

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

- Tekniske installasjoner > Vannledninger

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

Det er irr på rør.

Rust på stoppekran.

- Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige

avløpsledninger.

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Avvik: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

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

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

- Tekniske installasjoner > Andre installasjoner

Avvik: Det er påvist andre avvik:

Eier opplyser: En markise er skadet.

- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Avvik: Det er påvist andre avvik:

Noe manglende murpuss ved aggregat til varmepumpe.

Observerte avskalinger i betonghullblokker i kjeller.

Enkelte riss i utvendig grunnmur.

- Tomteforhold > Terrengforhold

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

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

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

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. 2 cm i stue/kjøkken.

Ved fuktmåling i etasjeskille over kjeller ble det målt verdier som ligger i grenseland for hva som er skadelig for treverk, kjelleren må holdes tørr og luftig.

Muggsopp i flere himlinger.

Del med jordgulv, må påregne fuktopptrekk ifra grunnen.

Det er påvist fuktmerker i himlingsplate ved avløpsrør. Ved bruk av fuktmåler ble det registrert fuktighet.

Det er påvist søl etter malingsmidler på gulv i i kjeller.

- Innvendig > Pipe og ildsted

Avvik: Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Det er påvist andre avvik:

Det er påvist rust på sotluke i kjeller.

Rennemerker av sotvann under sotluke.

Avskalinger i murpuss ved sotluke.

Det er påvist saltutslag nederst på pipe.

- Innvendig > Rom Under Terreng

Avvik: Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting

av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

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 > Andre VVS-installasjoner

Avvik: Det er påvist kraftig støy fra utedel på varmepumpe.

Eier opplyser: Defekte varmekabler til baderomsgulv. Ikke feil på termostat etter sjekk.

- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Grunnmursplast er ikke festet i topplist.

Grunnmursplast er steder under terreng.

Drenering og fuktsikring av kjelleryttervegger har svakheter, påvist med saltutslag/fuktinnslag i kjeller.

Ønske om tørrere kjeller betinger nyetablering av fuktsikring, drenering og avløp.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har i egenerklæringen bemerket følgende:

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

Ja.

Beskrivelse: Varmekabler i gulv fungerer ikke.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja.

Firmanavn: Ufaglært, 2024

Beskrivelse: Byttet ut råtne planker på sørveggen.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

Ja.

Beskrivelse: Noen av vinduene er punktert. Kom frem på tilstandsrapport.

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

Ja.

Beskrivelse: Det kom frem på tilstandsrapporten at drenering er gammel og lite effektiv, men ikke noe jeg har sett noe til.

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

Ja.

Firmanavn: Ufaglært, 2022.

Beskrivelse: Det har vært noe mus i kjelleren, men ikke nevnerdig mye.

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

Ja.

Beskrivelse: Har du opplevd at dette har vært ustabil? Nei, ikke som jeg kjenner til.

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

Ja.

Beskrivelse: Dårlig sug på baderomsvifte

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja.

Firmanavn: Rena hytteservice mur og vaktelskap AS, 2023.

Beskrivelse: Borret nytt hull til røykerør, og installerte ny vedovn.

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

Ja.

Beskrivelse: Det er en lampe over kjøkkenbenken som ikke lyser. Prøvd å bytte lysrør og sikring uten hell.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja.

Firmanavn: Berg og sandboe, 2026.

Beskrivelse: Flyttet stikket bak kjøleskapet, etter jeg lagde kjøkkenøy.

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

Ja.

Beskrivelse: Tilstandsrapport fra takstmann.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja.

Beskrivelse: En del skjevheter og sprekker på carport, og tilbygget bod.

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Ja.

Firmanavn: Ufaglært, 2024.

Beskrivelse: Lagt nytt gulv i gang/stue/kjøkken og et soverom. Mdf vegger på midterste soverom og stue/kjøkken. Nye lister i så og si hele 1. etg. Gjort om kjøkken halvøy til kjøkkenøy. Installert strømpiller til lys for å få lysbrytere på veggen (i stedet for på sikringsskapet).

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja.

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026).

Innhold

Eiendommen "Bakketun" er bebygd med enebolig fra 1974 som ble tilbygget med carport i ca. 1980, samt inntilbygget bod i 2019.

Eneboligen inneholder:

1. etasje: Entré, gang, stue med utgang til terrasse, kjøkken, 3 soverom, gang/vaskerom, baderom, toalettrom og bod/garderobesrom.

Kjeller: Gang/trapperom og 4 kjellerrom.

Boligen har inntilbygget carport på ca. 27m² og inntilbygget bod på 4m².

Standard

Enebolig med inntilbygget carport/bod - Byggeår: 1974.

Tilbygg med carport mot øst i ca. 1980. Tilbygg med inntilbygget bod mot sør i 2019.

Standard fra byggeåret, med enkelte fornyelser av enkelte overflater og komponenter.

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.

Parkering

I carport eller på biloppstillingsplasser på gårdsplass.

Radonmåling

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

Diverse

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 2018, 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 2038.

Feiing ble utført siste gang i mai 2022. Tilsyn er ikke utført. Det er ikke registrert pålegg/mangler vedrørende piper/ildsteder. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Oppvarming med varmepumpe, ved og elektrisitet. Montert luft-til-luft varmepumpe fra 2012 i spisestue. Vedfyring med peisovn fra ca. 2023 i stue. Elektrisk oppvarming med panelovner. Varmekabler i baderomsgulv er defekt.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

Oransje E

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 1 590 000

Omkostninger kjøper

1 590 000 (Prisantydning)

Omkostninger

39 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfridd))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfridd))

41 140 (Omkostninger totalt)

58 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

60 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

1 631 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 648 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 650 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr. 11 957,85,- for 2026.

For 2026 gjelder følgende satser for kommunale avgifter (inkl. mva.):

* Septikren. 4-5 kubikk: Kr. 2 022,85,-

* Renovasjon (190L restbeholder): Kr. 5 476,-

* Feie- og tilsynsgebyr: Kr. 539,-

* Eiendomsskatt: Kr. 3 920,-

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

Formuesverdi primærbolig

Kr 350 060 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 1 400 240 for år 2024

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 54, bruksnummer 102 i Åmot kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende tinglyste heftelser vil følge med eiendommen:

* Jordskifte, tinglyst den 24.11.2015, dagboknummer 1096067. Saksnr. 0400-2002-08AS RØG grensebeskrivelse.

Følgende tinglyste rettigheter vil følge med eiendommen:

* Bestemmelse om veg, tinglyst den 06.04.1973, dagboknummer 1918. Rettighet hefter i: Gnr. 54, bnr. 11, 152 og 153 i Åmot kommune.

* Bestemmelse om vannrett, tinglyst den 17.12.1974, dagboknummer 7604. Rettighet hefter i: Gnr. 54, bnr. 90 i Åmot kommune.

Kopi av ovennevnte dokument kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble utstedt ferdigattest for nybygg bolig i 1974.

Det er ikke mottatt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for tilbygget carport eller bod.

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

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

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. I byggetegninger er det største kjellerrommet definert som "ikke utgravd". Det er ikke kjent med at det er søkt om bruksendring for nevnte areal/rom. Det er også avvik på terrassen utenfor stuen som i dag er noe større enn hva den er på tegningene.

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. Det er tinglyst avtale som sikrer anvendelig adkomst til eiendommen fra privat gata på Glomstad søndre gnr. 54, bnr. 11 i Åmot kommune. Det må påregnes kostnader til brøyting og vedlikehold av veien.

Privat vann fra brønn som deles med nabo. Det er tinglyst avtale om tilkobling til vannledningen på gnr. 54, bnr. 90 i Åmot kommune slik at salgsobjektet skal være sikret til nytte vann til husbehov. Eiendommene har i fellesskap ansvar for vedlikehold. Privat avløp føres ut i to kummer.

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Åmot kommune 2016-2030, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til Landbruks-, natur- og friluftsområde samt reindrift (LNFR). Det gjøres oppmerksom på at oppføring av nye tiltak vil falle utenfor LNFR-formålet, og kan ikke skje uten etter dispensasjon eller reguleringsplan.

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.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

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

Kontraksgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Betalingsbetingelser

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

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

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 deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en retts hjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglernes vederlag

Det er avtalt en fast provisjon på kr 49.000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), oppgjørshonorar (kr 6.250,-), visninger/overtagelse (kr 2.500,- per stykk), markedsplan (kr 25.500,-), betalingsutsettelse (kr 4,750,-), søk eiendomsregister og elektronisk signering (kr 2.190,-) samt innhenting av opplysninger og tinglysing av sikringsobligasjon (kr 11.900,-). 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

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Elverum AS, organisasjonsnummer 913682122
Storgata 10, 2408 Elverum

Salgsoppgavedato

19.05.2026



Eiendommen "Bakketun" er bebygd med enebolig fra 1974 som ble tilbygget med carport i ca. 1980, samt inntilbygget bod i 2019.



Eiendommen har en fin og landlig beliggenhet på en solrik tomt på Åsta Øst, ca. 8,5 km sør for Rena sentrum.



Boligen har yttervegger kledd med tømmermannpanel og liggende panel i gavlveggene. Det ble lagt ny pappshingel på eksisterende shingel i 2007.



Boligen har inntilbygget carport på ca. 27m² og inntilbygget bod på 4m².



Du ønskes velkommen inn via en metalltrapp i carporten.



Når du entrer boligen, kommer du inn i en lys og hyggelig entré.



Det ble lagt ny og moderne enstavs laminat på gulv i stue/kjøkken/gang og ett soverom i ca. 2023.



I entréen har du plass til sko og oppheng av yttertøy.



Eneboligen har en god planløsning med stue, kjøkken, 3 soverom, bad, toalettrom, vaskerom og bod/garderobrom på én flate. I tillegg er det kjeller med diverse kjellerrom.



Som et fint midtpunkt i stuen er det en flott peisovn fra ca. 2023 som både gir god varme og bidrar til ekstra hygge.



Stuen er enkel å møblere med en stor sofagruppe med salongbord og mediemøblement med tv.



Kjøkkenet ligger i en fin delvis åpen løsning med stuen, naturlig tilbaketrukket, men likevel åpent og sosialt.



Stuen har flere store vinduer som slipper inn rikelig med naturlig lys.



Fra stuen har du utgang til en hyggelig og solrik sydvestvendt terrasse på ca. 21m².



Terrassen er delvis overbygget og har terrassebord på gulv. Terrassen er sist overflatebehandlet i 2024.



Den gode størrelsen gjør at du enkelt kan innrede etter eget ønske og behov. Det er også montert varmelampe og markise.



Beliggenheten mot sydvest sørger for gode solforhold til sent på kveld. Her sitter solrikt og usjenert med nydelig utsikt over vakker natur.



Fra terrassen er det trapp ned til hagen som er opparbeidet med plen og variert beplantning.



Stuen har god standard med enstav laminat fra ca. 2023 på gulv og lysmalt panel på veggene med enkelte kontrastvegger malt i en fin grønnfarge.



I tilknytning til kjøkkenet er det naturlig plass til et stort spisebord.



Ved spisestuen er det montert luft-til-luft varmepumpe fra 2012 som sørger for en god og jevn varme på kaldere høst- og vinterdager.



Lys kjøkkeninnredning med en kjøkkenøy som gir ekstra skap- og benkeplass.



Innredningen har lyse fronter, laminert benkeplate og benkebeslag med nedfelt oppvaskkum. Det ble montert nye håndtak i ca. 2020.



Kjøkken/spisestue har moderne enstavs laminat fra ca. 2023 på gulv, lysmalte overflater og flere store vinduer som slipper inn fint naturlig lys.







Soverom 1 er stort og koselig rom med store vindusflater.



På soverommet er det plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord, samt garderobeløsninger etter eget ønske.



Soverom 2 er et lyst og hyggelig rom med plass til, både dobbeltseng og kontorpult.



Det er også plass til kommode eller garderobeskap.



Soverommet har laminat på gulv og malte overflater med brystningspanel og tapet.



Soverom 3 er et lyst rom som passer fint som barnerom, gjesterom eller kontor.



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



Gang/vasjerom med vegghengt utslagskum og opplegg for vaskemaskin.



Herfra er det videre adkomst til både baderommet og toalettrommet.



Baderom med overflater, installasjoner og komponenter fra ca. 2005. Baderommet har fliser på gulv og vegger, samt elektrisk styrt vifte.



Lys baderomsinnredning med heldekkende servant, speil med belysning over. Baderommet er også utstyrt med dusjhjørne og ekstra veggengt høyskap.



Vegg-i-vegg med baderommet er det et lyst separat toalettrom med flislagt gulv. Rommet er utstyrt med vegghengt servant med speil og belysning over, samt gulvstående toalett.



Eiendommen har en fin og landlig beliggenhet på en solrik tomt på Åsta Øst, ca. 8,5 km sør for Rena sentrum.



I umiddelbar nærhet til eiendommen er flotte friområder og turmuligheter alle årstider. Løyper for ski, med blant annet Birkebeinertrasseen som byr på milevis med preparerte løyper på vinteren.

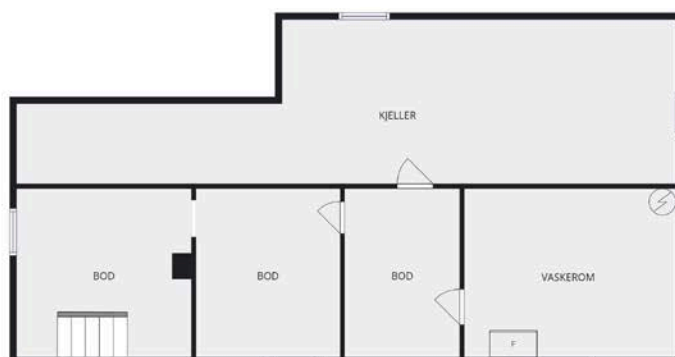
1. etasje



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Kjeller



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig med inntilbygget carport/bod

 Olav Nergaards vei 131 , 2450 RENA

 ÅMOT kommune

 gnr. 54, bnr. 102

Sum areal alle bygg: BRA: 204 m² BRA-i: 200 m²



Befaringsdato: 14.04.2026

Rapportdato: 19.04.2026

Oppdragsnr.: 14566-2013

Eiendomsverdi ref nr: UN1348

Autorisert foretak: Sørlie Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Erik Sørlie



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

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

971 22 916



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løstørre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med inntilbygget carport/bod - Byggeår: 1974

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takflatene er tekket med pappshingel. Bordet undertak
Taket er besiktiget fra bakkeplan.
Det ble lagt ny pappshingel på eksisterende shingel i 2007.

Helbeslått pipetopp.

Beslått luftehatt for avtrekkskanaler.
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.
Takstige.
Isbordbeslag.
Vannbrettbeslag på vinduer.

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.
Ferdig bygget vegg i seksjonen som kom fra fabrikk.
Yttervegg kledd med tømmermannpanel og liggende panel i gavlveggene.
Merk at dagens krav til isolering og tetthet er strengere enn de som var da dette ble bygget.
Det er skiftet råteskadet panelbord i gavlvegg i 2024. Utført av: egeninnsats.

Saltakkonstruksjon, tretakstoler og bordet undertak.
Himling isolert med mineralull.
Lufting ved raft og igjennom ventiler i gavlveggene.
Loft besiktiget fra luke, begrenset besiktigelse muligheter av loft.
Delvis overbygget takkonstruksjon over veranda.
Understøttet med tresøyler.

Kjellervinduer, 1+1 glass.
Trevinduer med koblet glass. Lufteluker ved vindu.
Vindu med 2 lags isolerglass i stue.
Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

Malt ytterdør med glassfelt fra 2007.
Terrassedør med 2 lags isolerglass fra 2008.

Adkomst til delvis overbygget veranda fra stue.
Terrasse er sist overflatebehandlet i 2024. Utført av: egeninnsats.
Fundamentert på lettklinkerblokker ned på støpte plate.
Impregnerte gulvkonstruksjoner.
Utført med terrassebord, beiset- malt rekkverk og levegg.
Areal på ca. 21m² ved stue.

Utvendig beiset tretrapp med adkomst til veranda.
Strekkmøtalltrapp ved inngang.

Inntilbygget carport:

Asfaltert gulv.
Oppført i bindingsverk.
Sperrerakkonstruksjon. Bordet undertak.
Yttervegg kledd med tømmermannpanel og liggende panel i gavlvegg.
Takflatene er tekket med pappshingel.
Taket er besiktiget fra bakkeplan.
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.

Isbordbeslag.

Utvendig bod:

Jordgulv.
Oppført i bindingsverk, uisolert.
Sperrerakkonstruksjon. Bordet undertak.
Pulttakkonstruksjon. Takflatene er tekket med pappshingel.
Plassbygget ytterdør.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater med lakkert tregulv, vinylklikkgulv, laminatgulv og vinylbelegg.
Lagt laminatgulv i stue/kjøkken/gang og ett soverom. Utført i ca.2023 av egeninnsats.
Overflater med malt panel, malt strietapet, brystningspanel, malte MDF-veggplater, plater og malt tapet.
Montert MDF-veggplater på ett soverom i ca.2023. Utført av: egeninnsats.
Himlinger med panel og malte plater.

Støpt gulv i kjellerrom. Del med jordgulv.
Oppforet gulv på tilfarere i lagerrom og gang/trapperom.
Trebjelkelag, isolert med mineralull.
Ferdig bygget gulv i seksjonen som kom fra fabrikk.

Elementpipe med ett løp. Forblendet med murverk.
Adkomst til sotluke via kjeller.
Peisovn i stue fra ca.2023. Utført av: firma.
Gnistsikring utført med metallplate under ildsted.

Boligen er fundamentert med støpte søler til fast byggegrunn.
Støpt gulv og jordgulv i kjellerrom.
Nedre del av kjelleryttervegg av murte betonghullblokker.
Parallellblokker.
Øvre del med lettklinkerblokker.
Utført kjelleryttervegg i gang/trapperom og lagerrom.
Påforede kjelleryttervegger og kjellergulv er en risikokonstruksjon, da underliggende konstruksjonen ikke er tilgjengelig, kan skjule fukt, sprekker og diverse skader.
Har erfaringsmessig hyppigere risiko for fuktskader.
Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Adkomst til kjeller via tretrapp.
Teak innerdører i kjeller.
Malte laminerte innerdører i 1.etasje.
Malte heltre innerdører i 1.etasje.

Vaskerom/gang med opplegg for vaskemaskin, plastkum og togreps blandebatteri.
Takventil.
Rommet mangler sluk. Derfor ikke vurdert etter byggt teknisk forskrift.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i 1.etasje med overflater, installasjoner og komponenter fra ca.2005
Ingen dokumentasjon. Utført av: ukjent.
Overflater med fliser.
Himling med panel.
Gulvflater med fliser.

Beskrivelse av eiendommen

Ca. 1 cm fall ved terskel til topp slukrist.

Plastsluk.

Bad med servant, ettgreps blandebatteri, vegghengt dusj, dusjhjørne og underskap.

Elektrisk styrt vifte.

Tilluftspalte over dør.

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Eldre innredning. Ukjent alder.

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, opplegg for oppvaskmaskin, kjøkkenøy, speil fronter, fliser i benkerygg, ettgreps blandebatteri og to rustfrie kummer med benkebeslag.

Eier opplyser: Nye håndtak på kjøkkeninnredning fra ca.2020

Montert skapdører etter opprinnelig byggeår.

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i 1.etasje.

Gulvflater med fliser.

Overflater med malte plater.

Himling med malte plater.

Toalettrom med toalett, håndvask og ettgreps blandebatteri.

Takventil, naturlig avtrekk.

Tilluftspalte over innerdør.

Rommet varmes opp med panelovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Plast vannledning i inntak og stoppekran i kjeller.

Vannledninger av kobber.

Avløpsledninger av PVC (plastrør).

Ventilasjon gjennom veggventiler i kjeller.

Boligen varmes opp i hovedsak med varmepumpe luft- luft og suppleres med vedfyring og elvarme.

Varmepumpe fra 2012.

Varmekabler i baderomsgulv er defekt.

Varmtvannsbereider plassert i kjellerrom, 198 liter fra 2000.

Ikke fast tilkoblet.

Montert markiser.

Elskap med skrusikringer (porselensikringer), montert på vegg i 1.etasje.

Kursene er merket.

Montert strømmåler.

Åpent ledningsnett.

Hentet fra tidligere tilstandsrapport:

Kontroll av elanlegg ble utført i 2018.

Ingen anmerkninger ble avdekket.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn med breelavsetning.

Fuktsikring med grunnmursplast. Ukjent alder.

Drenering og fuktsikring er ellers ikke synlig da den er nedgravd og ikke tilgjengelig.

Boligen er fundamentert med støpte søiler til fast byggegrunn.

Kjelleryttervegg av murt betonghullblokk og lettklinkerblokker.

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

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Vurdering av radonsikring/radonforhold.

Innvendige og utvendige trapper

Branntekniske forhold

Terrasse.

El.anlegg

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

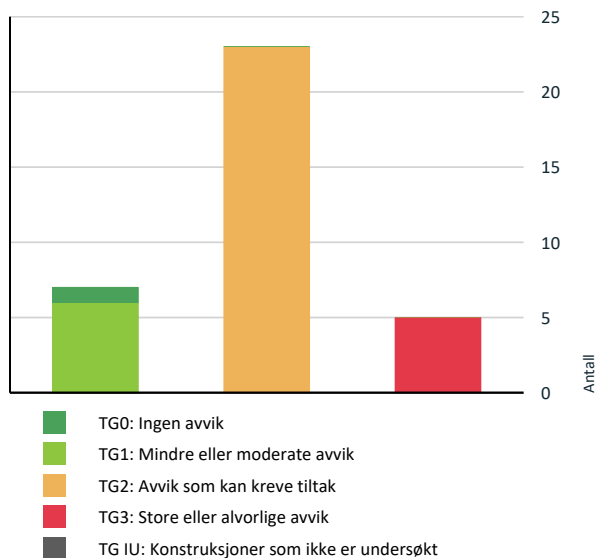
[Gå til side](#)

Enebolig med inntilbygget carport/bod

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

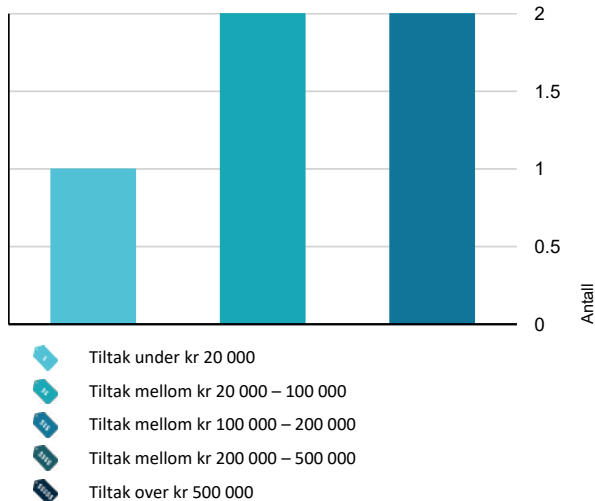
Sammendrag av boligens tilstand

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. De fremmøtte ved befaring opplyser at de ikke er kjent med noen feil, mangler, påbud eller andre relevante opplysninger utover anført i taksten.

Det tas forbehold vedrørende skjulte feil eller mangler i takstobjektet.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig med inntilbygget carport/bod

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater - 1 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

❗ Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
❗ Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
❗ Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
❗ Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
❗ Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
❗ Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
❗ Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
❗ Kjøkken > 1.etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
❗ Spesialrom > 1.etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
❗ Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
❗ Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
❗ Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- ⚠ Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
- ⚠ Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- ⚠ Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ⚠ Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ⚠ Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ⚠ Det er mangler/skader på håndlukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- ⚠ Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG MED INNTILBYGGET CARPORT/BOD



Byggeår
1974

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse

Hjemmelshaver bor i boligen.

Standard

Standard fra byggeåret, 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

Greit ivarett.

Tilbygg / modernisering

1980	Tilbygg	Med carport mot øst. Ca.byggeår. Kilde: tidligere tilstandsrapport.
2019	Tilbygg	Inntilbygget bod mot sør. Kilde: tidligere tilstandsrapport.
2005	Modernisering	Bad i 1.etasje med overflater, installasjoner og komponenter fra ca.2005. Kilde: tidligere tilstandsrapport.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Takflatene er tekket med pappshingel. Bordet undertak

Taket er besiktiget fra bakkeplan.

Det ble lagt ny pappshingel på eksisterende shingel i 2007.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Enkelte løse lepper på takteking.

Anbefaler ytterligere undersøkelser av undertak ved inngang. Synlig bobler i maling og synlig spiker gjennom undertak.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Løse lepper på taktekingen bør festes eller utbedres for å hindre vanninntrenging og videre skader på undertak og underliggende konstruksjoner.

Dersom dette ikke utbedres, øker risikoen for lekkasjer og fuktskader. Det anbefales ytterligere undersøkelser av undertaket ved inngang, da synlige bobler i maling og synlig spiker gjennom undertaket kan indikere fuktproblemer eller skader. Dersom dette ikke utbedres, øker risikoen for lekkasjer og fuktskader.



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Helbeslått pipetopp.

Beslått luftehatt for avtrekkskanaler.

Lakkerte ståltakrenner og nedløp.

Takstige.

Isbordbeslag.

Vannbrettbeslag på vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull. Ferdig bygget vegg i seksjonen som kom fra fabrikk. Yttervegg kledd med tømmermannpanel og liggende panel i gavlveggene. Merk at dagens krav til isolering og tetthet er strengere enn de som var da dette ble bygget. Det er skiftet råteskadet panelbord i gavlvegg i 2024. Utført av: egeninnsats.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist vridde panelbord i gavlvegg. Ufagmessig lagt panel i gavlvegg. Se bilde.

Det er påvist råteskade i panelbord på fasade mot sør.

Gjenstående arbeider: delevegg i kjeller. Se bilde.

Det er påvist fuktskjolder på plate i delevegg i kjeller. Ved bruk av fuktmåler ble det registrert forhøyede verdier.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å rette opp eller bytte ut vridde panelbord i gavlvegg for å hindre ytterligere deformasjon, redusert beskyttelse mot vær og økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.

Råteskadet panelbord må skiftes for å lukke avviket.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Beskrivelse

Saltakkonstruksjon, tretakstoler og bordet undertak. Himling isolert med mineralull. Lufting ved raft og igjennom ventiler i gavlveggene. Loft besiktiget fra luke, begrenset besiktigelse muligheter av loft. Delvis overbygget takkonstruksjon over veranda. Understøttet med tresøyler.

Vurdering av avvik:

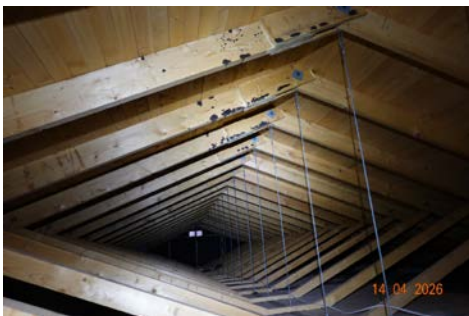
- Det er påvist andre avvik:
- Det er påvist fuktmerker i undertak ved ventilasjonsrør. Se bilde. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsaken til fuktmerkene i undertaket ved ventilasjonsrøret. Dersom årsaken ikke utbedres, kan dette medføre økt risiko for råte- og fuktskader i takkonstruksjonen.

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Kjellervinduer, 1+1 glass.
Trevinduer med koblet glass. Lufteluker ved vindu.
Vindu med 2 lags isolerglass i stue.
Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist andre avvik:

Vindu med punktert isolerglass i stue.
Påvist høyt fuktinnhold i vinduskarm i kjeller.
Skadet myggenetting til luftluke.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Andre tiltak:

Vindu med punktert isolerglass i stue bør skiftes ut for å sikre god isolasjon og forhindre varmetap samt redusert innemiljø.
Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til økte oppvarmingskostnader og duggproblemer.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Malt ytterdør med glassfelt fra 2007.
Terrassedør med 2 lags isolerglass fra 2008.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Slark i vrider til ytterdør.

Konsekvens/tiltak

Vrider bør strammes.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Adkomst til delvis overbygget veranda fra stue.
Terrasse er sist overflatebehandlet i 2024. Utført av: egeninnsats.
Fundamentert på lettklinkerblokker ned på støpte plate.
Impregnerte gulvkonstruksjoner.
Utført med terrassebord, beiset- malt rekkverk og levegg.
Areal på ca. 21m² ved stue.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig beiset tretrapp med adkomst til veranda.
Strekmetalltrapp ved inngang.

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Inntilbygget carport:
Asfaltet gulv.
Oppført i bindingsverk.
Sperretakkonstruksjon. Bordet undertak.
Yttervegg kledd med tømmermannpanel og liggende panel i gavlvegg.
Takflatene er tekket med pappshingel.
Taket er besiktiget fra bakkeplan.
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.
Isbordbeslag.

Utvendig bod:

Jordgulv.
Oppført i bindingsverk, uisolert.
Sperretakkonstruksjon. Bordet undertak.
Pulttakkonstruksjon. Takflatene er tekket med pappshingel.
Plassbygget ytterdør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Skjevheter i yttervegg.
Påvist råteskader nederst i flere panelbord. Panel ligger stedvis langt ned mot terreng, fare for fuktopptrekk.
Svertesopp i undertak.
Sprekker i støpt gulv.
Mangler takrenner og nedløp til utvendig bod.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Panelbord med råteskader og panel som ligger for nær terreng bør skiftes ut for å redusere risiko for fuktopptrekk og ytterligere råteskader.
Skjevheter i yttervegg bør undersøkes nærmere for å avdekke årsak og eventuelt behov for utbedring, da dette kan påvirke konstruksjonens stabilitet.
Svertesopp i undertak bør fjernes, og årsaken til soppdannelsen må utbedres for å hindre videre vekst og skade på konstruksjonen.
Takrenner og nedløp må monteres for å lukke avviket.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Gulvflater med lakkert tregulv, vinylklikkgulv, laminatgulv og vinylbelegg. Lagt laminatgulv i stue/kjøkken/gang og ett soverom. Utført i ca.2023 av egeninnsats.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mangler overgangslist til terskel og hjørnelist på ett soverom i 1.etasje. Knirk i gulv i gang/vaskerom.

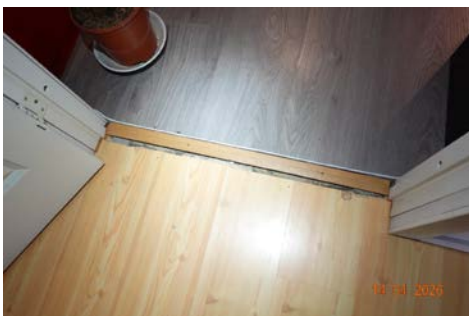
Eier opplyser: Liten skade i laminatgulv under sofa i stue.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres overgangslist til terskel og hjørnelist på soverommet for å sikre et ferdig og funksjonelt gulv, samt redusere risiko for skade på gulv og terskel.

Knirk i gulv bør utbedres for å bedre komforten og forhindre ytterligere slitasje eller skade på gulvkonstruksjonen.



TG 2 Overflater - 1

Beskrivelse

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

Montert MDF-veggplater på ett soverom i ca.2023. Utført av: egeninnsats.

Himlinger med panel og malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist glipper i overgang taklist/himling på kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Glippene i overgang mellom taklist og himling på kjøkken bør utbedres for å oppnå et tilfredsstillende estetisk resultat.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Støpt gulv i kjellerrom. Del med jordgulv.

Oppforet gulv på tilfarere i lagerrom og gang/trapperom.

Trebjelkelag, isolert med mineralull.

Ferdig bygget gulv i seksjonen som kom fra fabrikk.

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. 2 cm i stue/kjøkken.

Ved fuktmåling i etasjeskille over kjeller ble det målt verdier som ligger i grenseland for hva som er skadelig for treverk, kjelleren må holdes tørr og luftig.

Muggsopp i flere himlinger.

Del med jordgulv, må påregne fuktopptrekk ifra grunnen.

Det er påvist fuktmerker i himlingsplate ved avløpsrør. Ved bruk av fuktmåler ble det registrert fuktighet.

Det er påvist søl etter malingsmidler på gulv i i 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.

- Andre tiltak:

Forhøyede fuktverdier og påvist muggsopp i himlinger indikerer behov for tiltak for å redusere fukt og bedre ventilasjonen i kjeller, for å unngå videre soppskader samt helse- og sikkerhetsrisiko.

Bedre ventilasjon, etablerte ny drenering samt fuktsikre jordgulv. Skifte himlingsplater etter tiltak er utført.

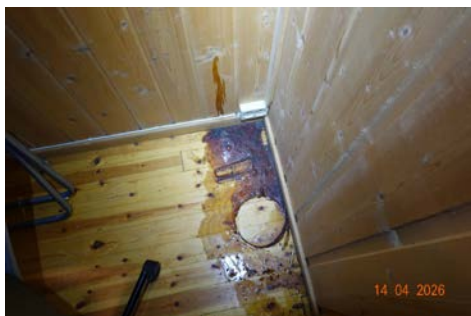
Jordgulv bør fuktsikres for å hindre fuktopptrekk fra grunnen, da dette kan føre til ytterligere fuktproblemer og skade på konstruksjonen.

Kostnadsestimat gjelder for utskifting av himlingsplater og fuktsikre jordgulv.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Tilstandsrapport



! TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Elementpipe med ett løp. Forblendet med murverk.
Adkomst til sotluke via kjeller.
Peisovn i stue fra ca.2023. Utført av: firma.
Gnistsikring utført med metallplate under ildsted.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist rust på sotluke i kjeller.
Rennemerker av sotvann under sotluke.
Avskalinger i murpuss ved sotluke.
Det er påvist saltutslag nederst på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utbedres slik at brennbart materiale fjernes eller beskyttes i henhold til gjeldende krav rundt sotluke, for å redusere risikoen for brannspredning.
Rust på sotluke og rennemerker av sotvann bør utbedres, og avskalinger i murpuss bør repareres, for å sikre tilfredsstillende funksjon og hindre videre forringelse av konstruksjonen. Manglende utbedring kan føre til økt risiko for brann, lekkasje av sotvann og ytterligere skader på murverket.

Kostnadsestimat: Under 20 000



! TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Boligen er fundamentert med støpte søiler til fast byggegrunn.
Støpt gulv og jordgulv i kjellerrom.
Nedre del av kjelleryttervegg av murte betonghullblokker.
Parallellblokker.
Øvre del med lettklinkerblokker.
Utforet kjelleryttervegg i gang/trapperom og lagerrom.
Påforede kjelleryttervegger og kjellergulv er en risikokonstruksjon, da underliggende konstruksjonen ikke er tilgjengelig, kan skjule fukt, sprekker og diverse skader.
Har erfaringsmessig hyppigere risiko for fuktskader.
Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

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 må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TO 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Adkomst til kjeller via tretrapp.

TO 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Teak innerdører i kjeller.
Malte laminerte innerdører i 1. etasje.
Malte heltre innerdører i 1. etasje.

Vurdering av avvik:

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

Innvendig dør i kjellerrom er dårlig festet.
Mangler vrider/låsekasse til innerdør i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Den innvendige døren i kjellerrommet bør festes bedre for å sikre stabilitet og funksjon.



TO 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Vaskerom/gang med opplegg for vaskemaskin, plastkum og togreps blandebatteri.
Takventil.

Rommet mangler sluk. Derfor ikke vurdert etter byggteknisk forskrift.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mangler sluk i rom med opplegg for vaskemaskin.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres sluk i rommet dersom vaskemaskin skal benyttes her, for å redusere risikoen for vannskader ved eventuell lekkasje fra vaskemaskin eller vanninstallasjoner. Manglende sluk medfører økt fare for fuktskader i gulv og tilstøtende konstruksjoner.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom med overflater, installasjoner og komponenter fra ca.2005
Ingen dokumentasjon. Utført av: ukjent.

1. ETASJE > BAD

TO 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Overflater med fliser.

Fliser og fugene mellom flisene er aldri 100 % vanntett, ved riktig utførelse- oppbygging vil fuktgjennomgang stoppe mot membran. Når det dusjes direkte på flisene, er det naturlig med noe fuktighet i og på overflatene.

Det blir ikke utført fuktsøk på veggene på denne type bad.
Ved et eventuelt fuktsøk er det store sannsynlighet at fukten som ligger i overflatene og på riktig side av membran er det som blir oppdaget.
Hvor eventuelt fuktigheten ligger er umulig å si, om den er på rette eller gal side av membran.
Himling med panel.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Overflater er eldre enn normal levetid, oppgraderinger og utskiftninger må påregnes.
Slitte flisfuger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflater bør oppgraderes eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig fuktsikring og funksjon.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for fuktskader i underliggende konstruksjoner, samt redusert levetid og funksjon på badet.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvflater med fliser.

Ca. 1 cm fall ved terskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist andre avvik:

Tett sokkel rundt dusjsone hindrer avrenning mot sluk fra baderomets restarealer, skal være et åpent felt.

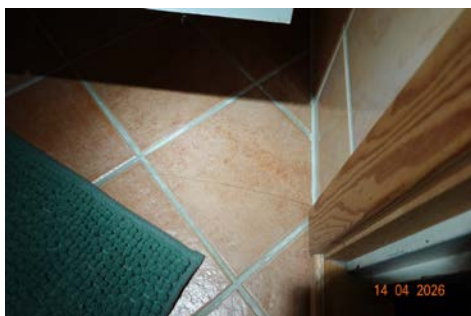
Eventuelt lekkasjevann utenfor sluksonen vil ikke renne fritt til sluk.
Det er påvist sprekk i flis ved innerdør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Sprekk i flis ved innerdør bør utbedres for å hindre fuktskader i underliggende konstruksjon.

Konsekvensen av dagens løsning er økt risiko for vannskader på omkringliggende konstruksjoner dersom lekkasjevann ikke ledes til sluk.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Bad med servant, ettgreps blandebatteri, vegghengt dusj, dusjhjørne og underskap.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk styrt vifte.
Tilluftspalte over dør.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Eldre innredning. Ukjent alder.
Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, opplegg for oppvaskmaskin, kjøkkenøy, speil fronter, fliser i benkerygg, ettgreps blandedbatteri og to rustfrie kummer med benkebeslag.
Eier opplyser: Nye håndtak på kjøkkeninnredning fra ca.2020
Montert skapdører etter opprinnelig byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Slark i håndtak til kjøkkeninnredning.
Eldre innredning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes å utbedre eller bytte ut håndtak med slark.
Eldre innredning kan medføre økt risiko for slitasje og redusert brukervennlighet, og det bør påregnes oppgraderinger på sikt for å opprettholde tilfredsstillende standard.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom i 1. etasje.
Gulvflater med fliser.
Overflater med malte plater.
Himling med malte plater.
Toalettrom med toalett, håndvask og ettgreps blandedbatteri.
Takventil, naturlig avtrekk.
Tilluftspalte over innerdør.
Rommet varmes opp med panelovn.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftspalte ved dør e.l.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Plast vannledning i inntak og stoppekran i kjeller.
Vannledninger av kobber.

Vurdering av avvik:

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

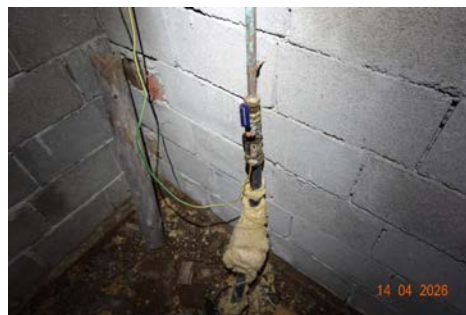
Rust på stoppekran.

Konsekvens/tiltak

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

Irr på rør bør undersøkes nærmere og eventuelt utbedres for å forhindre lekkasjer.

Rust på stoppekran bør undersøkes nærmere og eventuelt utbedres for å forhindre lekkasjer.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsledninger av PVC (plastrør).

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon gjennom veggventiler i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 3 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Boligen varmes opp i hovedsak med varmepumpe luft- luft og suppleres med vedfyring og elvarme.

Varmepumpe fra 2012.

Varmekabler i baderomsgulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist kraftig støy fra utedel på varmepumpe.

Eier opplyser: Defekte varmekabler til baderomsgulv. Ikke feil på termostat etter sjekk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres service og eventuelt ytterligere undersøkelser av utedelen på varmepumpen for å avdekke årsaken til støy, da dette kan indikere slitasje eller feil som kan føre til redusert levetid eller funksjonssvikt.

Defekte varmekabler på baderomsgulv bør utbedres for å sikre tilstrekkelig oppvarming og komfort.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereider plassert i kjellerrom, 198 liter fra 2000.

Ikke fast tilkoblet.

Årstall: 2000

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Andre installasjoner

Beskrivelse

Montert markiser.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eier opplyser: En markise er skadet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skadet markise bør repareres eller skiftes ut for å sikre funksjon og forhindre ytterligere skader. Manglende utbedring kan føre til redusert bruk, økt slitasje eller risiko for at deler løsner.

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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Elskap med skrusikringer (porselensikringer), montert på vegg i 1. etasje.

Kursene er merket.

Montert strømmåler.

Åpent ledningsnett.

Hentet fra tidligere tilstandsrapport:

Kontroll av elanlegg ble utført i 2018.

Ingen anmerkninger ble avdekket.

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.

Tilstandsrapport

Byggeåret.

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Montert trådløse bryter på lys i stue/kjøkken og 3 soverom. Ikke fremlagt samsvarserklæring.
Utført endringer på ledningsnett og stikkontakter i 2026. Ikke fremlagt samsvarserklæring.
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn med breenlavsetning.

! TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Fuktsikring med grunnmursplast. Ukjent alder. Drenering og fuktsikring er ellers ikke synlig da den er nedgravd og ikke tilgjengelig.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Grunnmursplast er ikke festet i topplist.

Grunnmursplast er steder under terreng.

Drenering og fuktsikring av kjelleryttervegger har svakheter, påvist med saltutslag/fuktinnsig i kjeller.

Ønske om tørrere kjeller betinger nyetablering av fuktsikring, drenering og avløp.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen er fundamentert med støpte søler til fast byggegrunn. Kjelleryttervegg av murt betonghullblokk og lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe manglende murpuss ved aggregat til varmpumpe. Observert avskalinger i betonghullblokker i kjeller. Enkelte riss i utvendig grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utføres utbedring av manglende murpuss ved varmpumpeaggregatet for å beskytte konstruksjonen mot fukt og forvitring.

Avskalinger i betonghullblokker i kjeller bør repareres for å hindre videre nedbrytning.

Riss i utvendig grunnmur bør utbedres for å forhindre vanninntrenging og påfølgende skader på konstruksjonen.



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Ganske 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.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggtetnisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Vurdering av radonsikring/radonforhold.

Innvendige og utvendige trapper

Branntekniske forhold

Terrasser.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr iht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredstille krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk for utvendige trapper til dagens forskriftskrav.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR

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

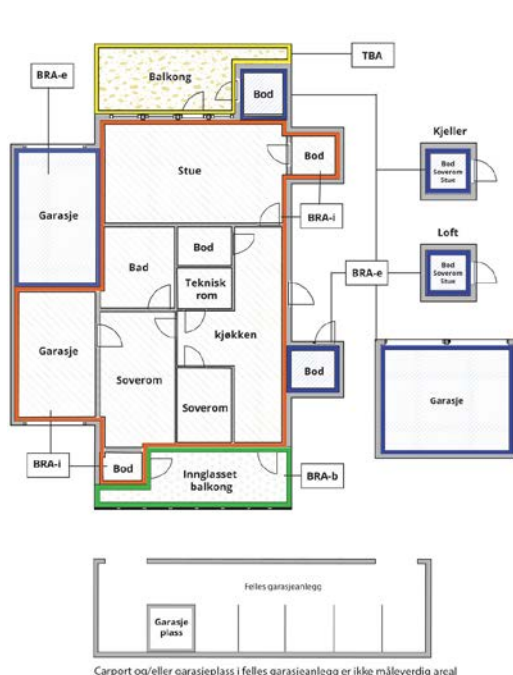
Hva er måleverdig areal?

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 en 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.



Carpport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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 bod
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, skjelheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

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 med inntilbygget carport/bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	96			96	
1.etasje	104			104	21
Inntilbygget bod		4		4	
SUM	200	4			21
SUM BRA	204				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Gang/trapperom, lagerrom, kjellerrom, kjellerrom 2, kjellerrom 3		
1.etasje	Vindfang, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3, bod, gang/vaskerom uten sluk, toalettrom, bad		
Inntilbygget bod		Utvendig bod	

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.
Carport, ikke beregningsmessig areal. Ca. areal: 27m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.4.2026	Erik Sørli	Takstingeniør
	Lars Johan Bakmann	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3422 ÅMOT	54	102		0	1308.6 m ²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse

Olav Nergaards vei 131

Hjemmelshaver

1/1 Hjemmelshaver: Lars Johan Bakmann

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Åsta Øst i Åmot kommune.
Område med noe bebyggelse i landlig skog og landbruksområde.
Solrik beliggenhet, bolig med utearealer og terrasse orientert mot vest.
Rena sentrum ca. 8,5 km.

Adkomstvei

Innkjøring fra privat stikkvei.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på eiendommen eller i området. Deles med en nabo.
Det bør jevnlig tas vannprøver av private vannkilder.

Tilknytning avløp

Avløp: Føres ut i to kummer. Ukjent alder.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.

Om tomten

Svakt hellende tomt mot vest.
Opparbeidet med plen og variert beplantning.
Gruset innkjøring og parkering.
Delvis innhegnet med gjerde.

Bebyggelsen

Ferdighus fra Moelven bygget i 1974.
Inntilbygget carport fra ca.1980.
Inntilbygget utvendig bod fra 2019.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind				
Kommentar				
Forsikringspolise ikke fremlagt.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no		Opplysninger om eiendommen hentet fra eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Egenerklæring var ikke signert ved oversending av tilstandsrapport. Ikke gjennomgått.	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Lars Johan Bakmann

Boligen

Olav Nergaards Vei 131

2450 Rena

3422-54/102/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2022
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• Ja

Varmekabler i gulv fungerer ikke

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

• Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Byttet ut råtne planker på sørveggen

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• Ja

Noen av vinduene er punktert. Kom frem på tilstandsrapport.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

• Ja



Ja, det kom frem på tilstandsrapporten at drenering er gammel og lite effektiv, men ikke noe jeg har sett noe til.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Ja**

Det har vært noe mus i kjelleren, men ikke nevnerdig mye.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Beskrivelse av arbeidet: satt ut
musefeller

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabil?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Ja**

Dårlig sug på baderomsvifte

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Firmanavn: Rena hytteservice mur og vaktelskap AS

Beskrivelse av arbeidet: borret nytt hull til røykerør, og installerte ny vedovn.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Ja**

Det er en lampe over kjøkkenbenken som ikke lyser. Prøvd å bytte lysrør og sikring uten hell.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Berg og sandboe

Beskrivelse av arbeidet: Flyttet stikket bak kjøleskapet, etter jeg lagde kjøkkenøy. (Det var integrert strøm til kjøleskap til den gamle kjøkkenløsningen.)

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Ja**

Tilstandsrapport fra takstmann

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

En del skjelheter og sprekker på carport, og tilbygget bod.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: lagt nytt gulv i gang/stue/kjøkken og et soverom. Mdf vegger på midterste soverom og stue/kjøkken. Nye lister i så og si hele 1. etg. Gjort om kjøkken halvøy til kjøkkenøy Installert strømpiller til lys for å få lysbrytere på veggen (i stedet for på sikringsskapet)

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

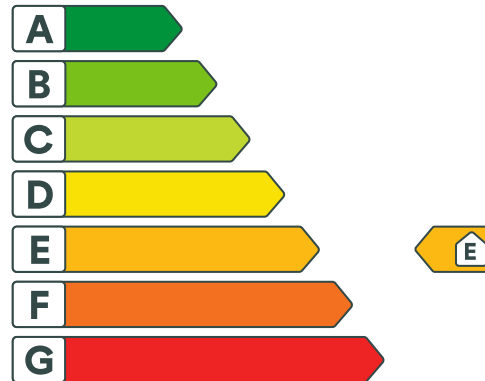
Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Adresse Olav Nergaards vei 131, 2450 RENA	
Dato for energimerking 19.05.2026	Merkenummer Energiattest-2026-297605
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 154486232
Gårdsnummer 54	Bruksnummer 102
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 1974	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 204,0 m²	Oppvarmet bruksareal 104,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Naturlig ventilasjon	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
265,63 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
356,34 kWh/m²

Totalt levert pr. år
37 059 kWh



Olav Nergaards vei 131, 2450 RENA



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Olav Nergaards vei 131, 2450 RENA



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Brukertiltak

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 13: Slå el. apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 14: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 17: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 18: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 20: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsetts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsetts og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Nabolagsprofil

Olav Nergaards vei 131

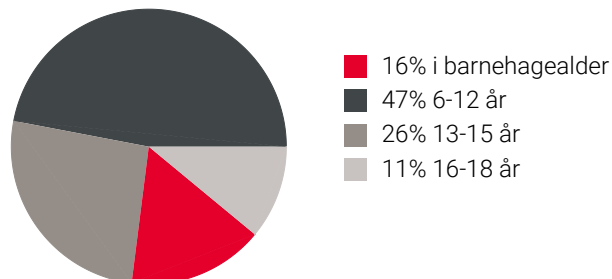
Offentlig transport

🚶 Nymoen Linje 803	4 min 🚶 0.4 km
🚶 Rena stasjon Linje R60	8 min 🚶 8.3 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 30 min 🚶

Skoler

Åmot barne- og ungdomsskole (1-10 kl.) 346 elever, 20 klasser	10 min 🚶 9.5 km
Elverum videregående skole 800 elever	25 min 🚶 26 km
Terningen Arena	27 min 🚶

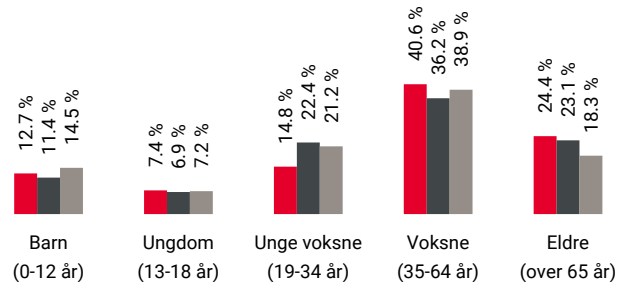
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	23%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	15%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
🔴 Grunnkrets: Østre Åbu	281	158
🟡 Kommune: Åmot	4 195	3 321
🟢 Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

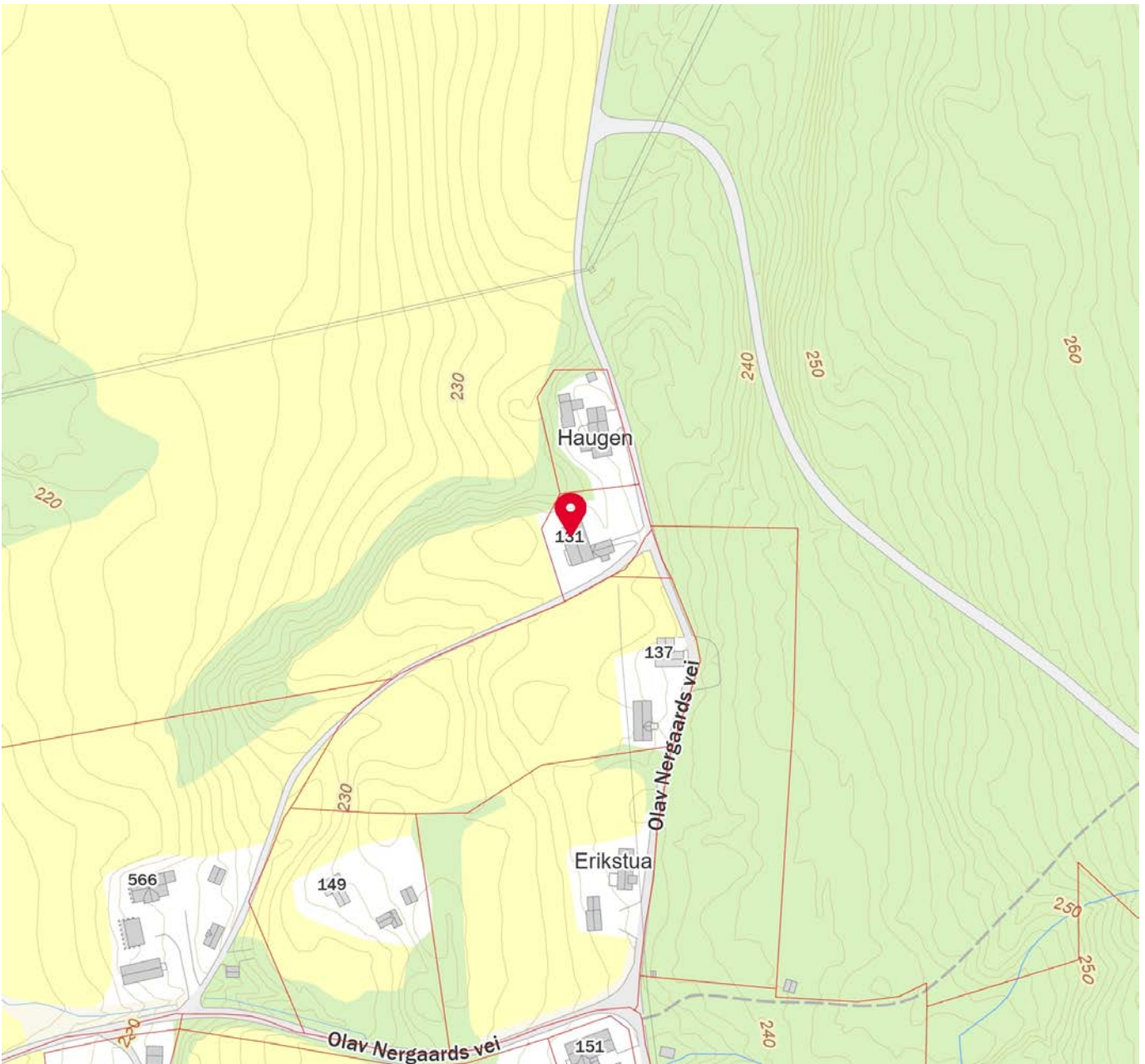
Ottershagen gardsbarnehage (0-5 år) 30 barn	8 min 🚶 10.2 km
Trollhaugen barnehage (1-5 år) 39 barn	10 min 🚶 9.7 km
Skysseveien barnehage (1-5 år) 45 barn	11 min 🚶 10 km

Dagligvare

Rema 1000 Rena	7 min 🚶
Kiwi Rena	7 min 🚶

Sport

🏃 Lokalet fossheim Aktivitetshall	1 min 🚶 0.6 km
🏊 Rena fysikalske institutt	8 min 🚶
🏊 Rena Fysioterapi og Treningssenter	8 min 🚶



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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: Olav Nergaards vei 131
2450 RENA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Line M Strøm

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre