



aktiv.

Rugsveveien 9, 2450 RENA

Sjarmerende eiendom opprinnelig fra sent 1800-tall med stor tomt på drygt 3,5 mål, koselig tun og flere tilleggsbygg.



Eiendomsmegler

Åste Christine Gjermunds

Mobil 941 78 482

E-post aste.gjermunds@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Elverum

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 190 000,-
Omkostn.: Kr 31 100,-
Total ink omk.: Kr 1 221 100,-
Selger: Tore Nickelsen
Betina Lund Nickelsen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1896
BRA-i/BRA Total 103/216 kvm
Tomtstr.: 3576.8 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 2, bnr. 56
Oppdragsnr.: 1211250253

Din nye bolig?

Velkommen til Stor-Elvdal og denne sjarmerende eiendommen opprinnelig fra sent 1800-tall!

I Rugsveveien 9 bor du landlig til med god boltreplass på den store tomten på dryge 3,5 mål. Eiendommen har et pent opparbeidet tun og består av et solid hus på to etasjer, samt flere tilleggsbygninger med masse lagringsplass. Eiendommen ligger fint til blant skog- og jordbruksseiendommer, samtidig som det kun er ca. 14 km til Rena sentrum med barne- og ungdomsskole, videregående skole, barnehage og servicetilbud. Fra eiendommen er det kort vei til fine friluftsområder året rundt!

Merk deg dette:

- 3 soverom
- Flere oppgraderinger i de senere år
- Stort og hyggelig utformet tun
- Stor, solrik og usjenert tomt
- Landlig og fredelig
- Kort vei til fine friluftsområder



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	40
Egenerklæring	72
Nabolagsprofil	76
Budskjema	83

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 103 m²

BRA - e: 113 m²

BRA totalt: 216 m²

TBA: 12 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje: BRA-i: 75 m² Entré, kjøkken, stue, soverom, gang/trapperom, vinterhage, bad og toalettrom.

2. etasje: BRA-i: 28 m² Gang/trapperom og to soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje: 12 m² Vestvendt og overbygd terrasse orientert mot tunet. Østvendt og overbygd terrasse med adkomst fra vinterhage.

Uthus med vedbod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje: BRA-e: 26 m² Et lagringsrom og et vedskjul.

Laftet uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje: BRA-e: 12 m² Laftet uthus innredet med en gang og et oppholdsrom (ikke godkjent for varig opphold).

Uthus med utedo

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje: BRA-e: 12 m² Uthus med utedo og et lagringsrom.

Brakke

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje: BRA-e: 10 m² Brakke i nordøstre ende av tomten, bestående av et rom. Bygget står dels utenfor tomtegrensen.

Uthus med carport

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje: BRA-e: 53 m² Romslig uthus med en større carport.

Ikke målbare arealer

Areal i kjeller er ikke målbart pga takhøyde under 190cm. Arealet er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal).

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det er i rapporten valgt å slå sammen arealet på mindre frittstående byggverk på tomten. Mindre frittstående byggverk er fordelt på følgende areal:

Bod med utedo: 12 m².

Laftet bod: 12 m².

Vedbod: 26 m².

Brakke i utkant av tomten: 10 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3576.8 m²

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 3 576,8 kvm. Tomten er opparbeidet med gressbevokst tun, og gruset innkjøring- og parkering.

I følge Nibio's gårdskart er det 1,3 mål dyrket mark, 1,9 mål bebygd areal og 0,3 mål skog.

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

Beliggenhet

Eiendommen ligger fint til på Steinvik, i landlige omgivelser omgitt av skog og fin natur. Her bor du nær de gode naturopplevelsene og friheten på landet samtidig som det er kun ca. 14 km til Rena sentrum med barne- og ungdomsskole, samt videregående skole, barnehage, jernbane, post, bank og de fleste servicetilbud. Rena stasjon ligger også i sentrum av Rena, og har jevnlig togavganger både i retning Elverum og Hamar og i retning Koppang, Tynset og Røros. Det er også flere bussruter til ulike destinasjoner i nabokommunene.

Den skjermede tomten ligger fint til, ikke så langt fra Glomma. Nærheten til naturen gir mange fine muligheter for tur, trening og friluftsopplevelser gjennom hele året. Her kan barna boltre seg og man har mange fine muligheter for lek og aktiviteter. I tillegg er det gode muligheter for jakt i området. Det kjøres også opp skiløyper på vinterstid i området. Beliggenheten til eiendommen gir deg også kun en kort kjøretur til både Renåfjellet og Birkenåsen med alpinanlegg og fjellområder.

Dette gjør at eiendommen er et godt utgangspunkt for deg som er glad i friluftsliv og turområder gjennom hele året.

Bebyggelsen

Eiendommen er bebygd med en enebolig, et uthus med vedskjul, et uthus med et innredet rom, et uthus med utedo, et større uthus med carport samt en brakke.

Bygningssakkyndig

E&K Takst AS, ved Magnus Karlstad

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er oppført i 1896 på grunnmur av gråsteinsmur, fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med kjeller og krypkjeller. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med stående trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er utvendig tekket med metallplater. Vinduer og balkongdør med karmen av tre, og to-lags glass. Enkelte varevinduer og koblede vinduer.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 11.09.2025, utført av E&K Takst AS (bygningssakkyndig).

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader-TG)

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

*Krypkjeller: Krypkjelleren har ingen adkomst. Det gjøres oppmerksom på at en krypkjeller er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår, og en inspeksjon er viktig for stadfesting av tilstand.

*Balkong, terrasse, platting. Det registreres noe skjevheter og råte i konstruksjonen.

*Loft (konstruksjonsoppbygging): Det registreres stedvis malingsbobler, noe som indikerer forhøyet fukt i treverk i etasjen. Det er ingen ventilering av etasjen, og

konstruksjonen er lukket. Oppbyggingen er ikke kjent.

*Kaldtloft: Det er ingen adkomst til kaldtloftet.

*Kjøkken - Overflater og innredning: Det registreres ufagmessig utførelse i skjøter på benkeplate og det mangler sokkellister. Forholdet er av estetisk karakter.

*Avløpsrør: Kloakk er tilknyttet septiktank og det er ikke krav til at kloakk skal luftes over tak, med forutsetning at lufting av kloakk er ivaretatt på annen måte. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan i enkelte tilfeller utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Deler av avløpsanlegget vurderes å ha nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

*Vannledninger: Åpen rørfordeling i kjeller. Det er ikke kontrollert avrenning til avløp eller sluk og skader vil oppstå ved lekkasjer fra rørfordeling. Vannrør i kobber har nådd en alder hvor det vil være stor risiko for lekkasjer. Rørstrekk i kjeller er uisolerte og utsatt for frost og kondens. Vannet var avstengt og derfor ikke kontrollert.

*Ventilasjon: Klaffventil er tettet med isolasjon, noe som medfører lite ventilasjon i boligen. Det er ukjent om ventilasjon/tilluft er tilstrekkelig. Ventilering ved åpning av vinduer bør påregnes.

*Våtrom: Bad - Overflater: Høydeforskjeller med tanke på lekkasjesikkerhet er mindre enn hva som ideelt anbefales. Basert på en skønnsvurdering er likevel forholdet vurdert til å gi tilfredsstillende lekkasjesikkerhet, selv om fallforhold/oppkant ved dørterskel er mindre enn anbefalt. Dør er plassert i våtsone. Forholdet medfører risiko for fuktskader på døren og omliggende veggkonstruksjon

*Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk: Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant. Baderomsplater buler i skjøt i dusjsonen noe som eksponerer underkant av plate for vann

*Øvrig - Andre rom: Det registreres knirk og skader i gulv. Det registreres symptomer på kondens på veggflater. Det er store skjevheter i himling i stue. Basert på alderen på overflater i boligen står flere av rommene foran en oppgradering.

*Øvrig - Frittstående byggverk: Det er gjort en forenklet vurdering av tilstanden på bygningsdelene. Overordnet forenklet vurdering av tilstanden er at det er relativt høy slitasjegrad. Det registreres stedvise råteskader i kledningen og kledningen er ført for nærme terreng med påfølgende fare for oppfukning og skader over tid. Det registreres svanker i takkonstruksjon og takteking har nådd en alder som gjør tettheten i tiden som

kommer usikker. Enkelte yttervegger viser tegn til skjevheter.

*Øvrig - Radon: Det er ukjent om radonmåling er gjennomført i boligen

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

*Drenering: Med bakgrunn i byggeåret er det ikke etablert grunnmursplast.

Grunnmursplast ble først tatt i bruk på 70-tallet. Dreneringens tilstand har påvirkning på kjelleretasjens bruksområder og bygningstekniske tilstand. Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra alder. Estimert teknisk levetid på drensssystem har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men basert på alder er

restlevetiden vurdert til å være usikker. Terrenget rundt bygget har stedvis fall mot grunnmuren. Forholdet øker fuktbelastningen på grunnmuren. Vann fra yttertaket er ikke ledet vekk fra bygningen/grunnmuren i tilstrekkelig grad. Forholdet kan føre til økt fuktbelastning på grunnmuren og drenssystemet, og bør utbedres. Det er synlige fukskader i overflater og ved bruk av fuktmåler måles høye fuktverdier i trematerialer (piggmåling: 22,1 vektprosent). Anbefalte tiltak: Drenering bør skiftes.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

*Rom under terreng: Det registreres en typisk "kjellerlukt" som erfaringsmessig kan komme fra en fukskade og det registreres soppdannelse i himling. Fuktmålinger viser fuktverdier over faregrense for utvikling av sopp/ råteskader (piggmåling: 22,1 vektprosent). Det registreres spor etter gnagere. Gnagere kan føre til skader på bygningen. Anbefalte tiltak: Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting. Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser vedrørende soppdannelse i himling for å kartlegge omfang, og hvilke tiltak som vil være nødvendig.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

*Vinduer og dører: Det blir påvist sprekke i vindusglass på loft. Det registreres symptomer på fuktproblematikk på karm på loft. Kittfalser (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og stedvis løsnet. Det er ufullstendig beslag under vinduer noe som fører til at vann kan trenge inn i konstruksjonen. Omramminger er ført for nærme vannbrett og viser tegn til oppfukting og slitasje. Anbefalte tiltak: Skade i vindu bør utbedres og det bør gjennomføres videre undersøkelser av fagkyndig for å kartlegge hvilke tiltak som vil være nødvendig vedrørende utvendig tetting.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

*Yttervegger: Kledningen er i hovedsak ikke luftet og det er ikke montert musesperre bak trekledning. Forholdet kan medføre at gnagere kommer seg inn i boligen. Det registreres stedvis råteskader i trekledning. Kledningen bærer preg av ufagmessig utførelse med for stor avstand mellom spikerslag, ujevn avslutning mot vannbrett, feilmontert beslag mot grunnmur og kledning ført for nærme terreng. Konstruksjonen er lukket, og der er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent. Anbefalte tiltak: Videre undersøkelser av fagkyndig anbefales. Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

*Renner og nedløp: Det er stedvis store skader i takrenner. Anbefalte tiltak: En utbedring bør sees i sammenheng med en utskifting av taktekking.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

*Taktekking: Det er bulker og skader i takplater. Taktekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Anbefalte tiltak: Taktekkingen bør oppgraderes. Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

*Utstyr på tak: Takvinkelen er 27 grader eller mer og det vil være krav til montering av snøfangere over inngangsparti. Det er ikke etablert noen snøfanger på taket. Tak som har helling (uansett hellingsgrad), skal ha fastmontert stige forbi pipa. Takstigen skal være festet i bærende konstruksjon (takstoler). Takstiger av tre, eller takstiger som er festet med bøyler over mønet eller i kjetting rundt pipe er ikke godkjent. Takstigen er en stige med bøyler over møne uten forankring ned i konstruksjonen og er ikke en godkjent

løsning. Takstige må være innfestet i konstruksjonen. Anbefalte tiltak: Snøfanger bør etableres for god personsikkerhet. Forskriftsmessig adkomst for feier bør etableres. Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

*Etasjeskille og gulv på grunn: Kontroll av etasjeskille utføres med nivelleringslaser. Det tas stikkprøver i to retninger i minst to rom per etasje der det lar seg gjøre. Det registreres store skjevheter på loft, hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 70 mm. Det registreres skjevhet i stue i 1. etasje, hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 30 mm. Anbefalte tiltak: For å avdekke årsak til påviste svekkelser bør det foretas ytterligere undersøkelser av konstruksjonen. Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

*Ildsted/Skorstein: Skorstein har ikke fire frie sider. Det skal være mulig å påse at skorsteinens ytterflater er uten sprekkdannelser med tanke på spredning av branngasser. Det registreres manglende ildfast plate på gulvet under feierluke. Skorstein er innkledd med beslag, noe som gjør at kontroll for sprekker og liknende ikke er utført. Anbefalte tiltak: Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen. Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

*Kjøkken - Oppsummering av avtrekk: Det er ikke avtrekk over stekesonen. Forholdet medfører økt fuktpåkjenning i rommet. Anbefalte tiltak avtrekk: Mekanisk avtrekk over stekesonen anbefales etablert.

Utbedringskostnader ventilasjon: 10 000 - 50 000

*Trapp: Trappen mangler stedvis rekkverk. Trappen har åpninger på mer enn 10 cm. Trappen har tydelige tegn på slitasje og elde. Trappen har stedvis fri ganghøyde lavere enn 2,0 m. Anbefalte tiltak: Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet. Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm. Overflatebehandling anbefales. Utbedringskostnader: Under 10 000

*Elektrisk: Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999. Det er hull/innføringer i inntak eller sikringsskap som ikke har nippelinntak eller er tettet med masse beregnet for formålet. Det er berøringsfare av spenningsførende ledninger i sikringsskap. Anbefalte tiltak: Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

*Varmtvannsbereder: Varmtvannsbereder er plassert i rom uten sluk/overløp eller annen sikring mot fuktskader. Konsekvens kan være at det oppstår fuktskader hvis lekkasje fra varmtvannsbereder skulle oppstå. Berederen har ukjent alder og har derfor usikker restlevetid. Berederen er inndecket og derfor ikke visuelt kontrollert. Anbefalte

tiltak: Varmtvannsbereder bør skiftes ut og plasseres i rom med sluk eller annen sikring mot fuktskader ved lekkasje. Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Innhold

Boligen inneholder:

1. etg: Entré, kjøkken, stue, soverom, trapperom, wc, bad og gang/vinterhage.

2.etg: Gang, 2 soverom og 2 rafteloft.

Krypkjeller under kjøkken.

Uthus med gang og innredet rom.

Brakke med lagringsplass.

Uthus med lagerrom og carport.

Uthus med utedo.

Uthus med vedskjul.

Standard

Enebolig - Byggeår: antatt 1896. En del påkostet og oppgradert i de senere år i følge tidligere tilstandsrapport.

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.

Frittstående komfyr på kjøkken medfølger.

Moderniseringer og påkostninger

I følge tidligere tilstandsrapport er følgende utført i senere tid:

- Tilbygg med gang mot øst, ca. 2020
- Stående panel på yttervegg, ca. 2019
- Siste utvendige overflatebehandling, ca. 2021
- Kjøkkeninnredning, ca. 2019
- Varmepumpe, ca. 2015
- Vv-bereder plassert i kjellerrom under kjøkken, ca. 2007
- Sikringsskap med automatsikringer, ca. 2022
- Bad/vaskerom med overflater, installasjoner og komponenter, ca. 2022.

Parkering

God plass til parkering på eiendommen.

Diverse

Det gjøres oppmerksom på at det ikke vil bli foretatt ytterligere rengjøring/utvask/flyttevask før overtakelse.

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert av Elvia den 30.05.2017, 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 av Elvia kan forventes i 2037.

Feiling ble utført siste gang den 07.09.2021. Tilsyn ble sist gang utført den 07.09.2021, uten pålegg om utbedringer. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

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.

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

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Boligen varmes opp med strøm og ved.

Jøtul 602 vedovn med glassdør på kjøkken. Åpen peis på stue. Luft-luft varmepumpe på stue. Varmekabler i gulv på bad. Forøvrig panelovner.

Info strømforbruk

Da eiendommen er et dødsbo er faktisk strømforbruk ikke opplyst.

Energikarakter

G

Energifarge

Gul

Info energiklasse

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

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 6 268

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr. 6 267,35,- for 2025.

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

- * Renovasjon hyttecontainer ved veg: Kr. 1 581,25,-
- * Eiendomsskatt: Kr. 2 055,-
- * Slamtømming 0-4 m3: Kr. 2 247,-
- * Tilsynsgebyr private anlegg: Kr. 384,-

Fra 2025 blir det årlig gebyr på alle som har fyringsanlegg i bruk. Årlig faktura begynner i 2028. Det gjøres oppmerksom på at avgiftene normalt justeres/reguleres årlig.

Formuesverdi primær

Kr 183 646

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 734 582

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover vannavgift og kommunale avgifter, må det påregnes kostnader til for eksempel strøm, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold, abonnement til tv og internett etc.

Info vannavgift

Det betales et årlig beløp for vann som er felles med naboer. Pr. 2022 da eiendommen sist ble omsatt var dette beløpet kr 1.500,-/år. Pr. salgsoppgavedato har det ikke lyktes å få brakt på det rene hva den årlige avgiften er pr. 2025.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 2, bruksnummer 56 i Stor-Elvdal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3423/2/56:

11.11.1983 - Dokumentnr: 5953 - Best. om adkomstrett: Gnr. 2, bnr. 16 og gnr. 2, bnr. 52 begge i Stor-Elvdal, skal ha rett til å nytte veg over denne eiendom. Undertegnede eier av denne eiendommen samtykker i skjøtets bestemmelser om vegrett.

Rettighetshaver: Knr:3423 Gnr:2 Bnr:16

25.08.2009 - Dokumentnr: 619411 - Jordskifte: 1.:Adkomstvegen går fra Rugsvevegen i en lengde av anslagsvis 50 meter. Veggen går over 2/8, 2/16, 2/56 og igjen over 2/8 fram til og med snuplass på 2/9. Veggen går også ned til 2/46 (Steinvik sentral), som Telenor Eiendom fester av NN. 2.: Vegrett: Følgende eiendommer, alle i Stor-Elvdal kommune, har rett til å bruke veggen i samband med drift av sine eiendommer. Eierne plikter til å yte vederlag til vedlikehold av veggen, med fordeling av vedlikeholdskostnader som bestemt nedenfor:

2/8: Andel: 5%

2/16: Andel: 40%

2/56: Andel: 15%

2/46: Andel: 30%

2/9: Andel: 10%

Med flere bestemmelser.

Saksnr: 0420-2001-0007 Hovda Bru

Gjelder denne registerenheten med flere

Eiendommen har følgende rettighet tinglyst i annen eiendom:

11.11.1983 - Dokumentnr: 5952 - Bestemmelse om vannrett: Eierne av gnr. 2, bnr. 56 skal ha rett til å ta vann samt legge vannledning over denne eiendom (gnr. 2, bnr.16).

Rettighet hefter i: Knr:3423 Gnr:2 Bnr:16

Bestemmelse om vannledning

Kopi av dokumentene kan oversendes ved forespørsel til megler.

Ferdigattest/brukstillatelse

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

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

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

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvor vidt eiendommen har lovlighetsmangler eller eventuelt omfanget av disse. Konsekvenser av eventuelle lovlighetsmangler er at

kommunen for eksempel kan gi pålegg om tilbakeføring. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til eventuelle mangler er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Vei, vann og avløp

Adkomst til eiendommen via privat vei med tinglyst adkomstrett. Denne eiendommen har 15% av vedlikeholdskostnadene av veien ref. tinglyst jordskiftesak fra 2009. Boligen har privat stikkledning tilknyttet borehull/brønn og privat septiktank.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for RV3 Hovda bru - Strand kirke, fra 2021. Reguleringsformål for eiendommen er boligbebyggelse. Det gjøres oppmerksom på at deler av eiendommen ligger under støysone og byggegrense langs fylkesveg. Eiendommen omfattes også av kommuneplan og kommunedelplan for Stor-Elvdal kommune, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til Landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF). Det gjøres oppmerksom på at oppføring av nye tiltak vil falle utenfor LNF-formålet, og kan ikke skje uten etter dispensasjon eller reguleringsplan.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar konsesjon

Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som

hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Dersom budgiver har ønske/krav knyttet til overtakelsestidspunkt, skal dette angis i kjøpetilbudet.

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 190 000 (Prisantydning)

Omkostninger

29 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

31 100 (Omkostninger totalt)

47 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

49 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 221 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 237 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
1 239 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd den eiendom som legges ut for salg. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Dødsbo

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

med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglere 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,-), visningshonorar (kr 2 500,- per stykk), overtakelseshonorar (kr 2 500,-), markedspakke (kr 21 750,-), e-signerings/e-tinglysingsgebyr (kr 2 190,-) samt innhenting av opplysninger og tinglysing av sikringsobligasjon (kr 15 500,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på fast provisjon, oppgjørshonorar og overtakelseshonorar, dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

Ansvarlig megler

Åste Christine Gjermunds
Eiendomsmegler
aste.gjermunds@aktiv.no
Tlf: 941 78 482

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Elverum AS, organisasjonsnummer 913682122
Storgata 15, 2408 Elverum

Salgsoppgavedato

12.09.2025

Velkommen!



Eiendommen har adkomst med gruset innkjøring og et hyggelig gårdstun.



Eiendommen ligger fint til på Steinvik, i landlige omgivelser omgitt av skog og fin natur. Her bor du nær de gode naturopplevelsene og friheten på landet samtidig som det er kun ca. 14 km til Rena sentrum med de fleste servicetilbud.



Boligen som er antatt oppført i ca. 1896 har 2 etasjer og en fin planløsning.



Ved siden av inngangspartiet er det en overbyggt og vestvendt terrasse med fint utsyn mot tunet.

Velkommen inn! Du møtes av en romslig
entré med god plass.





Kjøkken opplyst fra 2019 med glatte fronter på over- og underskap, laminerte benkeplater og fliser i benkerygg. Plass for spisegruppe ved vinduet.



Rommet har laminatgolv og lysmalte vegger, samt vedovn for ekstra varme.





Boligen har en trivelig stue med laminatgulv og lysmalte vegger. Store vinduer gir godt med innslipp av naturlig dagslys.



I stuen er det en stor, fin peis som gir ekstra varme når det trengs.



Utsyn mot tunet, sett fra stuen.





Soverommet innenfor stuen. De to øvrige soverommene ligger i andre etasje.



Vinterhagen og den overbygde terrassen på boligens østside.



Fint og romslig bad opplyst fra -22 iht. tidligere tilstandsrapport, med våtromsplater på vegg og belegg på gulv.







Boligen har et separat og praktisk toalettrom i første etasje.





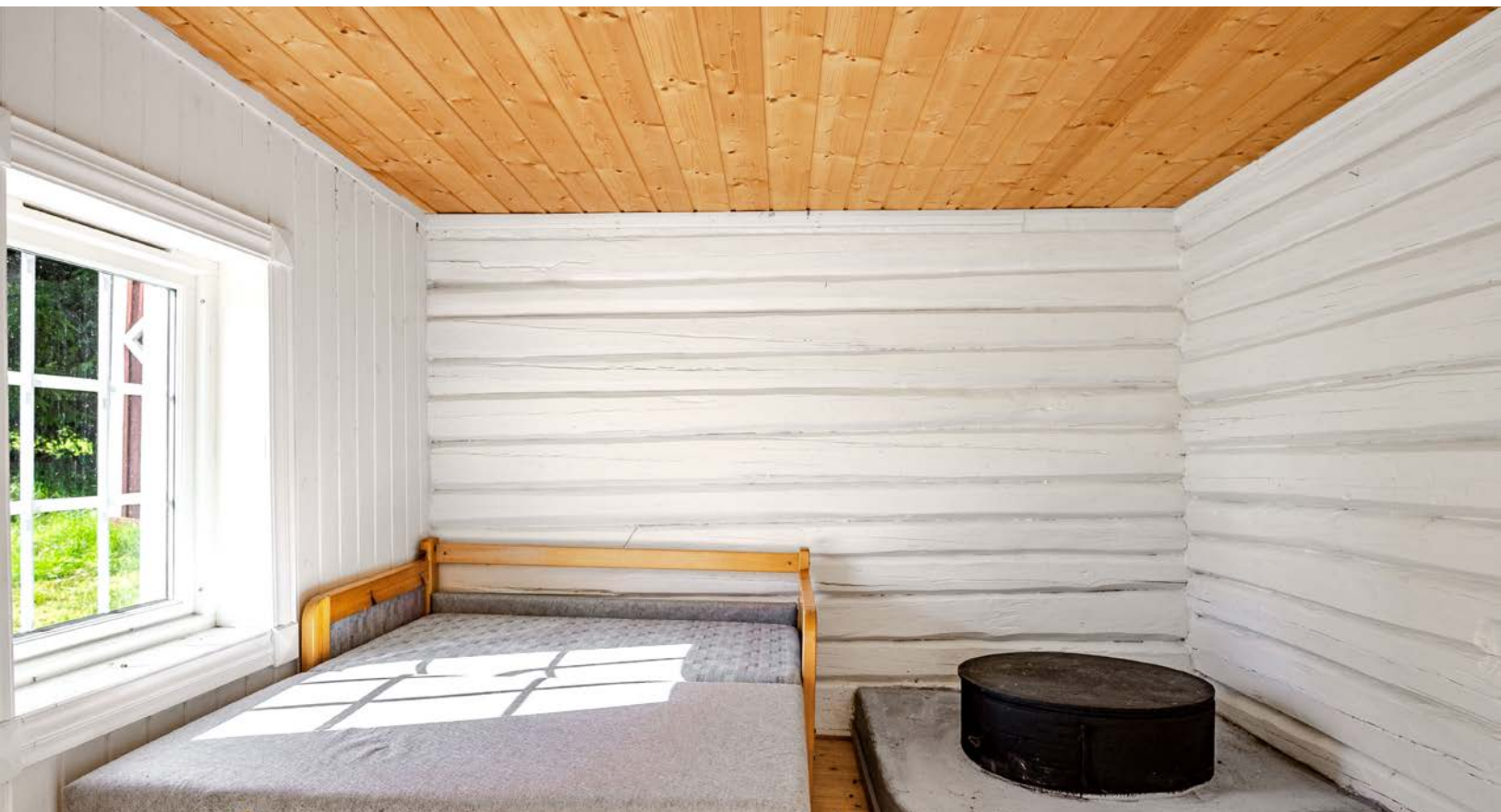
I boligens andre etasje er det to soverom av god størrelse.







Det hyggelige tunet er pent utformet med sine tilleggsbygninger som omkranser på en fin måte.



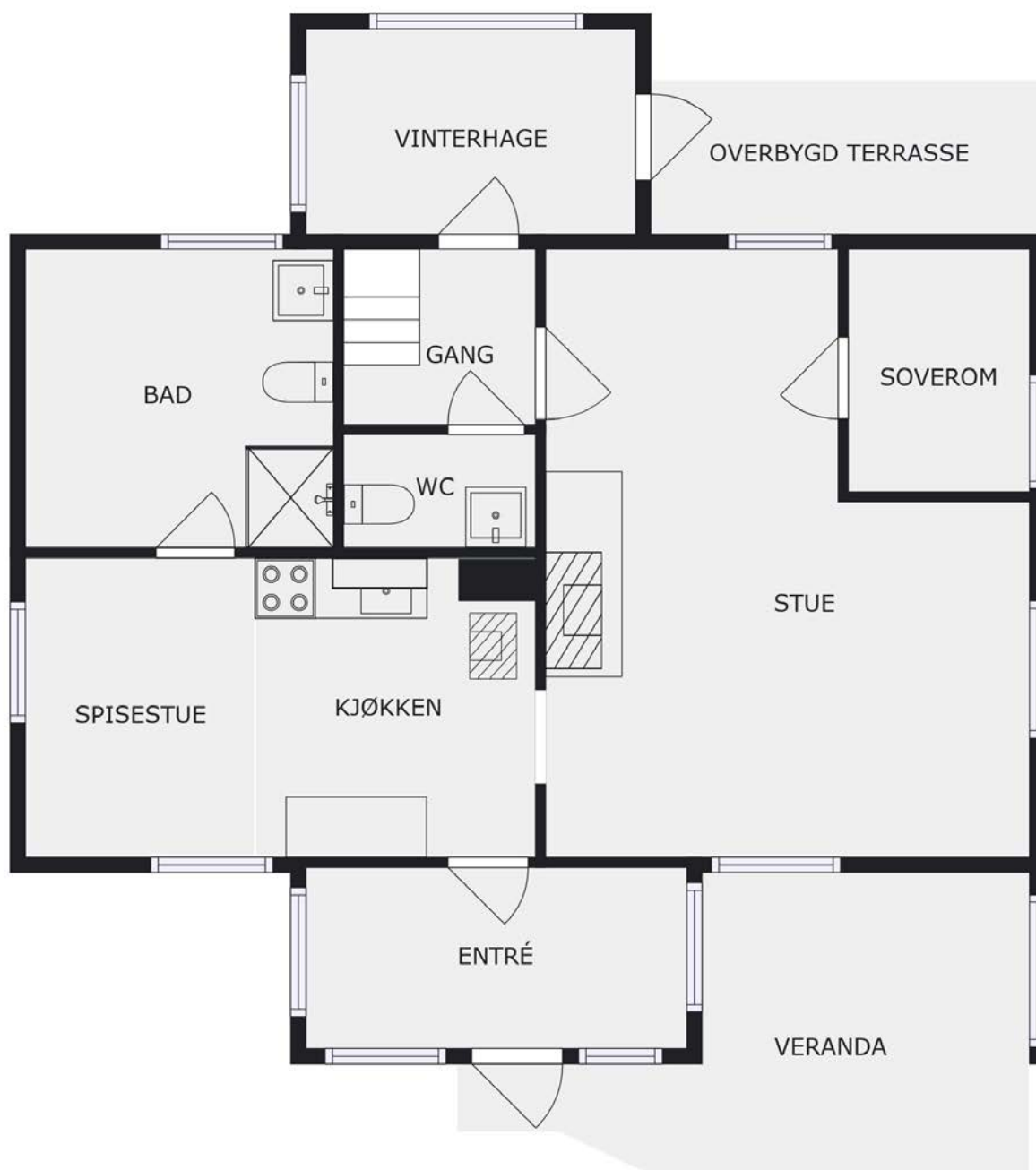
Det ene uthuset er opprinnelig av laft, og er innredet med en gang og et oppholdsrom. Rommene er ikke godkjent for varig opphold.



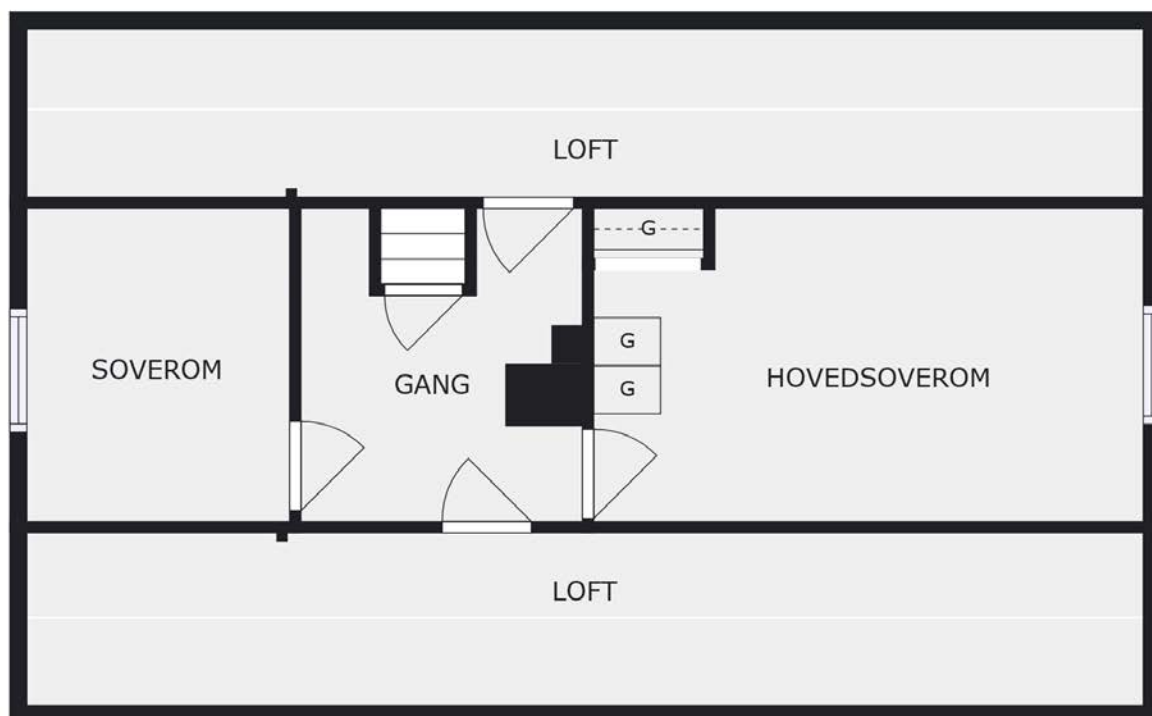
Det største uthuset har svært god lagringsplass og en stor carport.



Er du på jakt etter en hyggelig og sjarmerende eiendom med stor tomt, beliggende midt blant flotte friluftsområder?



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



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

Vedlegg

Rugsveveien 9 2450 RENA

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1896

BRA: 103 m²

BRA-i: 103 m²



Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

3

TG-2

13

TG-3

13

TG-IU

3

 **Supertakst**

GNR: 2 BNR: 56

Magnus Karlstad
E&K Takst AS

Magnus@ek-takst.no
40021977

Rugsveveien 9
2450 Rena

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/35302>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Drenering

Oppsummering

Med bakgrunn i byggeåret er det ikke etablert grunnmursplast. Grunnmursplast ble først tatt i bruk på 70-tallet. Dreneringens tilstand har påvirkning på kjelleretasjens bruksområder og bygningstekniske tilstand. Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra alder. Estimert teknisk levetid på drenssystem har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men basert på alder er restlevetiden vurdert til å være usikker. Terrengtet rundt bygget har stedvis fall mot grunnmuren. Forholdet øker fuktbelastningen på grunnmuren. Vann fra yttertaket er ikke ledet vekk fra bygningen/grunnmuren i tilstrekkelig grad. Forholdet kan føre til økt fuktbelastning på grunnmuren og drenssystemet, og bør utbedres. Det er synlige fukskader i overflater og ved bruk av fuktmåler måles høye fuktverdier i trematerialer (piggmåling: 22,1 vektprosent).

Anbefalte tiltak

Drenering bør skiftes.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Rom under terreng

Oppsummering

Det registreres en typisk "kjellerlukt" som erfaringsmessig kan komme fra en fuktskade og det registreres soppdannelse i himling. Fuktmålinger viser fuktverdier over faregrense for utvikling av sopp/ råteskader (piggmåling: 22,1 vektprosent). Det registreres spor etter gnagere. Gnagere kan føre til skader på bygningen.

Anbefalte tiltak

Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting. Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser vedrørende soppdannelse i himling for å kartlegge omfang, og hvilke tiltak som vil være nødvendig.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Vinduer og dører

Oppsummering

Det blir påvist sprekke i vindusglass på loft. Det registreres symptomer på fuktproblematikk på karm på loft. Kittfalsler (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og stedvis løsnet. Det er ufullstendig beslag under vinduer noe som fører til at vann kan trenge inn i konstruksjonen. Omramninger er ført for nærme vannbrett og viser tegn til oppfukting og slitasje.

Anbefalte tiltak

Skade i vindu bør utbedres og det bør gjennomføres videre undersøkelser av fagkyndig for å kartlegge hvilke tiltak som vil være nødvendig vedrørende utvendig tetting.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Yttervegger

Oppsummering

Kledningen er i hovedsak ikke luftet og det er ikke montert musesperre bak trekledning. Forholdet kan medføre at gnagere kommer seg inn i boligen. Det registreres stedvis råteskader i trekledning. Kledningen bærer preg av ufagmessig utførelse med for stor avstand mellom spikerslag, ujevn avslutning mot vannbrett, feilmontert beslag mot grunnmur og kledning ført for nærme terreng. Konstruksjonen er lukket, og der er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent.

Anbefalte tiltak

Videre undersøkelser av fagkyndig anbefales.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Renner og nedløp

Oppsummering

Det er stedvis store skader i takrenner.

Anbefalte tiltak

En utbedring bør sees i sammenheng med en utskifting av taktekking.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Taktekking

Oppsummering

Det er bulker og skader i takplater. Taktekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak

Taktekkingen bør oppgraderes.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Takvinkelen er 27 grader eller mer og det vil være krav til montering av snøfangere over inngangsparti. Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.

Tak som har helling (uansett hellingsgrad), skal ha fastmontert stige forbi pipa. Takstigen skal være festet i bærende konstruksjon (takstoler). Takstiger av tre, eller takstiger som er festet med bøyler over mønet eller i kjetting rundt pipe er ikke godkjent. Takstigen er en stige med bøyler over møne uten forankring ned i konstruksjonen og er ikke en godkjent løsning. Takstige må være innfestet i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak

Snøfanger bør etableres for god personsikkerhet. Forskriftsmessig adkomst for feier bør etableres.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Kontroll av etasjeskille utføres med nivelleringslaser. Det tas stikkprøver i to retninger i minst to rom per etasje der det lar seg gjøre. Det registreres store skjevheter på loft, hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 70 mm. Det registreres skjevhet i stue i 1. etasje, hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 30 mm.

Anbefalte tiltak

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

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Skorstein har ikke fire frie sider. Det skal være mulig å påse at skorsteinens ytterflater er uten sprekkdannelser med tanke på spredning av branngasser. Det registreres manglende ildfast plate på gulvet under feierluke. Skorstein er innkledd med beslag, noe som gjør at kontroll for sprekker og liknende ikke er utført.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

Det er ikke avtrekk over stekesonen. Forholdet medfører økt fuktpåkjenning i rommet.

Anbefalte tiltak avtrekk

Mekanisk avtrekk over stekesonen anbefales etablert.

Utbedringskostnader ventilasjon: 10 000 - 50 000

Trapp

Oppsummering

Trappen mangler stedvis rekkverk. Trappen har åpninger på mer enn 10 cm. Trappen har tydelige tegn på slitasje og elde. Trappen har stedvis fri ganghøyde lavere enn 2,0 m.

Anbefalte tiltak

Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet. Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm. Overflatebehandling anbefales.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Elektrisk

Oppsummering

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999. Det er hull/innføringer i inntak eller sikringsskap som ikke har nippelinnføringer eller er tettset med masse beregnet for formålet. Det er berøringsfare av spenningsførende ledninger i sikringsskap.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Varmtvannsbereder er plassert i rom uten sluk/overløp eller annen sikring mot fuktskader. Konsekvens kan være at det oppstår fuktskader hvis lekkasje fra varmtvannsbereder skulle oppstå. Berederen har ukjent alder og har derfor usikker restlevetid. Berederen er innekket og derfor ikke visuelt kontrollert.

Anbefalte tiltak

Varmtvannsbereider bør skiftes ut og plasseres i rom med sluk eller annen sikring mot fuktskader ved lekkasje.

Utbedringskostnader: 10 000 – 50 000

Bygningsdeler med TG2

Krypkjeller

Oppsummering

Krypkjelleren har ingen adkomst. Det gjøres oppmerksom på at en krypkjeller er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår, og en inspeksjon er viktig for stadfesting av tilstand.

Anbefalte tiltak

Adkomst til krypkjelleren bør etableres slik at kontroll kan foretas.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Det registreres noe skjevheter og råte i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak

Oppretting og utskifting av råteskadet treverk anbefales. Overflatebehandling bør påregnes.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det registreres stedvis malingsbobler, noe som indikerer forhøyet fukt i treverk i etasjen. Det er ingen ventilering av etasjen, og konstruksjonen er lukket. Oppbyggingen er ikke kjent.

Anbefalte tiltak

Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Loft (konstruksjonsoppbygging): Kaldtloft

Oppsummering

Det er ingen adkomst til kaldtloftet.

Anbefalte tiltak

Adkomst for inspeksjon av kaldtloft/takkonstruksjon bør etableres.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Beskrivelse:

Innredningen er fra ukjent årstall. Innredning med glatte fronter. Benkeplate av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur. Frittstående komfyr. Gulvflater belagt med laminat. Vegg- og himlingsflater i malt panel. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap.

Vurdering:

Det registreres ufagmessig utførelse i skjøter på benkeplate og det mangler sokkellister. Forholdet er av estetisk karakter.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Tiltak kan gjennomføres ved behov.

Avløpsrør

Oppsummering

Kloakk er tilknyttet septiktank og det er ikke krav til at kloakk skal luftes over tak, med forutsetning at lufting av kloakk er ivarettatt på annen måte. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan i enkelte tilfeller utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Deler av avløpsanlegget vurderes å ha nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak

Tiltak kan bli nødvendig. Forholdet bør holdes under oppsikt.

Vannledninger

Oppsummering

Åpen rørfordeling i kjeller. Det er ikke kontrollert avrenning til avløp eller sluk og skader vil oppstå ved lekkasjer fra rørfordeling. Vannrør i kobber har nådd en alder hvor det vil være stor risiko for lekkasjer. Rørstrekk i kjeller er uisolerte og utsatt for frost og kondens. Vannet var avstengt og derfor ikke kontrollert.

Anbefalte tiltak

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser av rørlegger for å kartlegge hvilke tiltak som vil være nødvendig.

Ventilasjon

Oppsummering

Klaffventil er tett med isolasjon, noe som medfører lite ventilasjon i boligen. Det er ukjent om ventilasjon/tilluft er tilstrekkelig. Ventilering ved åpning av vinduer bør påregnes.

Anbefalte tiltak

Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

Høydeforskjeller med tanke på lekkasjesikkerhet er mindre enn hva som ideelt anbefales. Basert på en skjønnsvurdering er likevel forholdet vurdert til å gi tilfredsstillende lekkasjesikkerhet, selv om fallforhold/oppkant ved dørterskel er mindre enn anbefalt. Dør er plassert i våtsone. Forholdet medfører risiko for fuktskader på døren og omliggende veggkonstruksjon.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant. Baderomsplater buler i skjøt i dusjsone noe som eksponerer underkant av plate for vann

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann. Lokal utbedring rundt rørføringer anbefales for bedre sikkerhet.

Øvrig: Andre rom

Oppsummering

Det registreres knirk og skader i gulv. Det registreres symptomer på kondens på veggflater. Det er store skjevheter i himling i stue. Basert på alderen på overflater i boligen står flere av rommene foran en oppgradering.

Anbefalte tiltak

Ovennevnte avvik bør utbedres. Tiltak vedrørende alder på overflater kan gjennomføres ved behov.

Øvrig: Frittstående byggverk

Oppsummering

Det er gjort en forenklet vurdering av tilstanden på bygningsdelene. Overordnet forenklet vurdering av tilstanden er at det er relativt høy slitasjegrad. Det registreres stedvise råteskader i kledningen og kledningen er ført for nærme terreng med påfølgende fare for oppfukting og skader over tid. Det registreres svanker i takkonstruksjon og takteking har nådd en alder som gjør tettheten i tiden som kommer usikker. Enkelte yttervegger viser tegn til skjevheter.

Anbefalte tiltak

Bygningene bør undersøkes nærmere av fagkyndig for å kartlegge hvilke tiltak som vil være nødvendig.

Øvrig: Radon

Oppsummering

Det er ukjent om radonmåling er gjennomført i boligen.

Anbefalte tiltak

For å kartlegge de faktiske forholdene bør det gjennomføres radonmåling.

Bygningsdeler med TG-IU

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Grunnmuren er i hovedsak ikke kontrollert grunnet terrasser som er plassert mot grunnmur.

Våtrom: Bad

Oppsummering av ventilasjon

Det var ikke strøm i boligen på befaringsdagen. Funksjonstest av avtrekk er derfor ikke utført.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Funksjonstest av avtrekksvifte bør gjennomføres når dette lar seg gjøre.

Øvrig: Stikkledninger og tanker

Oppsummering

Vann og avløpsanlegg er nedgravd og er ikke kontrollert ut over alder, da dette krever spesialkompetanse. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på vannkvalitet eller tilstandsrapport for vanntilførsel/avløpsløsning, det anbefales at disse forholdene undersøkes nærmere av en fagspesialist. Manglende dokumentasjon kan innebære en risiko for forurenset drikkevann, noe som kan ha helsemessige konsekvenser. Potensielle avløpsproblemer kan føre til lekkasjer, luktproblemer og behov for reparasjoner. Dersom brønnen eller septiksystemet ikke fungerer tilfredsstillende, kan dette også medføre krav om utbedringer fra kommunen.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser med f.eks kamerainspeksjon anbefales.

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

Vindu på loft (i åpen stilling) har ikke de minimumsmål som gjør at vinduet kan godkjennes som rømningsvindu. Det vurderes derfor at det mangler tilstrekkelige antall godkjente rømningsveier. Det anbefales derfor å gjennomføre en utvidet brannteknisk kontroll av en kvalifisert fagkyndig person for å kartlegge forholdet i sin helhet. Tiltak må påregnes.

Det er skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år

Det er ikke gjennomført service på brannslukningsapparat eller røykvarsler de siste 10 år.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
2.9.2025

Rapportdato
11.9.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Lars Guttorm Hanevold**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Magnus Karlstad**
Firma: **E&K Takst AS**
Adresse: **Ole Kjærnets veg 18, 2409 Elverum**

Telefon: **40021977**
Epost: **Magnus@ek-takst.no**



Om bygningssakkyndig:

Utdannet tømrer, ingeniør og takstingeniør. Over 10 års erfaring innen byggebransjen og takstbransjen, med arbeid som tømrer, prosjektleder og takstingeniør.

Informasjon om boligen

Adresse: **Rugsveieien 9, 2450 Rena**

Kommunenr: **3423**

Gårdsnr: **2**

Bruksnr: **56**

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: **1896** - Byggeår er hentet fra PropCloud.no.

Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig beliggende i Rugsveieien 9 i Stor-elvdal kommune.

Enebolig oppført i 1896. Grunnmur av gråsteinsmur. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med kjeller og krypkjeller. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med stående trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er utvendig tekket med metallplater. Vinduer og balkongdør med karmen av tre, og to-lags glass. Enkelte varevinduer og koblede vinduer.

TOMT

Eiet tomt (3576 m2 iht. PropCloud.no) opparbeidet med plenarealer, diverse beplantninger og gruset innkjørsel.

PARKERING

Parkering i egen carport og biloppstillingsplass på privat tomt.

VEI/VANN/AVLØP

Adkomst til eiendommen via kommunal veg.

Boligen har privat stikkledning tilknyttet borehull/brønn og privat septiktank.

ETASJE/ROMOVERSIKT

Enebolig over tre etasjer bestående av:

Kjelleretasje: Uinnredet kjellerrom (ikke måleverdig).

1. Etasje: Stue, kjøkken, bad, to entréer, gang, og toalettrom.

Loftetasje: Gang og to soverom.

EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Gulv: Laminat, gulvbelegg og malt heltregulv.

Vegg: Malt panel, malte flater og veggplater.

Himling: Malt panel og malte flater.

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming med gulvvarme på bad. Øvrig elektrisk oppvarming med panelovner.

Peisovn med glassdør på kjøkken. Åpen peis i stue.

Varmpumpe (luft-til-luft) i stue.

VENTILASJON

Det er ingen ventilering av boligen. Periodevis mekanisk avtrekk fra bad.

SLOKKEUTSTYR OG RØYKVARSLER

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	103	103	0	0	12
Carport med bod	53	0	53	0	0
Mindre frittstående byggverk	60	0	60	0	0
Totalt m²	216	103	113	0	12

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	0	0	0	0	0
1. etasje	75	75	0	0	12
Loftsetasje	28	28	0	0	0
Totalt m²	103	103	0	0	12

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Kjeller	7	0	7
Totalt m²	7	0	7

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	75	75	0		
Loftsetasje	28	28	0	Gang og to soverom.	
Totalt m²	103	103	0		

Bygning: Carport med bod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	53	0	53	0	0
Totalt m²	53	0	53	0	0

Bygning: Mindre frittstående byggverk

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	60	0	60	0	0
Totalt m²	60	0	60	0	0

Kommentar til arealberegning

Areal i kjeller er ikke målbart pga takhøyde under 190cm. Arealet er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal)

Det er valgt å slå sammen arealet på mindre frittstående byggverk på tomten. Mindre frittstående byggverk er fordelt på følgende areal:

Bod med utedo: 12 m².

Laftet bod: 12 m².

Vedbod: 26 m².

Brakke i utkant av tomten: 10 m².

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Bilde viser taknedløp avsluttet over bakken.

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja

Oppsummering av drenering

TG-3

Med bakgrunn i byggeåret er det ikke etablert grunnmursplast. Grunnmursplast ble først tatt i bruk på 70-tallet. Dreneringens tilstand har påvirkning på kjelleretasjens bruksområder og bygningstekniske tilstand. Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra alder. Estimert teknisk levetid på drens-system har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men basert på alder er restlevetiden vurdert til å være usikker. Terrengtet rundt bygget har stedvis fall mot grunnmuren. Forholdet øker fuktbelastningen på grunnmuren. Vann fra yttertaket er ikke ledet vekk fra bygningen/grunnmuren i tilstrekkelig grad. Forholdet kan føre til økt fuktbelastning på grunnmuren og drens-systemet, og bør utbedres. Det er synlige fukskader i overflater og ved bruk av fuktmåler måles høye fuktverdier i trematerialer (piggmåling: 22,1 vektprosent).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Drenering bør skiftes.

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000

6.2 Grunnmur og fundament



Bilde viser terrasse som skjuler grunnmur.

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Gråsteinsmur
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	
Grunnmuren er i hovedsak ikke kontrollert grunnet terrasser som er plassert mot grunnmur.	
TG-IU	

6.3 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av krypkjeller	
TG-2	
Krypkjelleren har ingen adkomst. Det gjøres oppmerksom på at en krypkjeller er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår, og en inspeksjon er viktig for stadfesting av tilstand.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Adkomst til krypkjelleren bør etableres slik at kontroll kan foretas.	

6.4 Rom under terreng



Type rom under terreng	Grovkjeller
Kjelleren er en jordkjeller.	
Er det synlige skader eller påvist fukt?	Ja
Oppsummering av rom under terreng	
TG-3	
Det registreres en typisk "kjellerlukt" som erfaringsmessig kan komme fra en fuktskade og det registreres soppdannelse i himling. Fuktmålinger viser fuktverdier over faregrense for utvikling av sopp/ råteskader (piggmåling: 22,1 vektprosent). Det registreres spor etter gnagere. Gnagere kan føre til skader på bygningen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting. Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser vedrørende soppdannelse i himling for å kartlegge omfang, og hvilke tiltak som vil være nødvendig.	

Bilde viser soppdannelse i himling.



Bilde viser fuktmåling i himling.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.5 Balkong, terrasse, platting



Bilde viser platting.

Type

Platting

Utgang fra entré til vestvendt platting på 12 m². Platting i trekonstruksjoner. Plattingen har utebelysning og utvendig stikkontakt. Gulvflater belagt med terrassebord.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?

Ja

Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?

Ja

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-2

Det registreres noe skjevheter og råte i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Oppretting og utskifting av råteskadet treverk anbefales. Overflatebehandling bør påregnes.

6.6 Vinduer og dører



Bilde viser slitasje og omramming ført for nærme vannbrett.

Beskrivelse

Boligen har entrédør med glassfelter. Vinduer med karmner av tre, og to-lags glass, koblede vinduer og varevinduer. Balkongdør med karm av tre, og to-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Balkongdør ble skiftet i 2021. Flere vinduer ble skiftet i 2019 og 2021.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Ja

Er det påvist værslitte karmner, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Nei

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

Ja

Oppsummering av vinduer og dører

TG-3

Det blir påvist sprekk i vindusglass på loft. Det registreres symptomer på fuktproblematikk på karm på loft. Kittfalsler (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og stedvis løsnet. Det er ufullstendig beslag under vinduer noe som fører til at vann kan trenge inn i konstruksjonen. Omramminger er ført for nærme vannbrett og viser tegn til oppfukning og slitasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Skade i vindu bør utbedres og det bør gjennomføres videre undersøkelser av fagkyndig for å kartlegge hvilke tiltak som vil være nødvendig vedrørende utvendig tetting.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.7 Yttervegger



Bilde viser feilmontert vannbrettbeslag på nedre del av yttervegg.

Type fasade

Stående kledning

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Det vurderes at det er gjennomført arbeider etter byggeår. Tidspunkt og omfang for arbeidene kan ikke verifiseres.

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?

Nei

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

Ja

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?

Ja

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?

Ja

Oppsummering av yttervegger	TG-3
Kledningen er i hovedsak ikke luftet og det er ikke montert musesperre bak trekledning. Forholdet kan medføre at gnagere kommer seg inn i boligen. Det registreres stedvis råteskader i trekledning. Kledningen bærer preg av ufagmessig utførelse med for stor avstand mellom spikerslag, ujevn avslutning mot vannbrett, feilmontert beslag mot grunnmur og kledning ført for nærme terreng. Konstruksjonen er lukket, og der er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Videre undersøkelser av fagkyndig anbefales.	
Utbedringskostnader	10 000 – 50 000

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Er loftet innredet etter byggeår?	Ukjent
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-2
Det registreres stedvis malingsbobler, noe som indikerer forhøyet fukt i treverk i etasjen. Det er ingen ventilering av etasjen, og konstruksjonen er lukket. Oppbyggingen er ikke kjent.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.	

6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging): Kaldtloft

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-2
Det er ingen adkomst til kaldtloftet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Adkomst for inspeksjon av kaldtloft/takkonstruksjon bør etableres.	

6.10 Renner og nedløp



Bilde viser skadde takrenner.

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det vurderes at det er gjennomført arbeider etter byggeår. Tidspunkt og omfang for arbeidene kan ikke verifiseres.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	TG-3
Det er stedvis store skader i takrenner.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utbedring bør sees i sammenheng med en utskifting av taktekking.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.11 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-1

6.12 Taktekking



Bilde viser takteking.

Type teking	Metallplater
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av takteking	
TG-3	
Det er bulker og skader i takplater. Taktekingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Taktekingen bør oppgraderes.	
Utbedringskostnader	
150 000 - 300 000	

6.13 Utstyr på tak



Bilde viser manglende snøfanger.

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Ja
Oppsummering av utstyr på tak	
TG-3	
Takvinkelen er 27 grader eller mer og det vil være krav til montering av snøfangere over inngangsparti. Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.	
Tak som har helling (uansett hellingsgrad), skal ha fastmontert stige forbi pipa. Takstigen skal være festet i bærende konstruksjon (takstoler). Takstiger av tre, eller takstiger som er festet med bøyler over mønet eller i kjetting rundt pipe er ikke godkjent. Takstigen er en stige med bøyler over møne uten forankring ned i konstruksjonen og er ikke en godkjent løsning. Takstige må være innfestet i konstruksjonen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Snøfanger bør etableres for god personsikkerhet. Forskriftsmessig adkomst for feier bør etableres.	
Utbedringskostnader	
10 000 - 50 000	

6.14 Etasjeskille og gulv på grunn



Bilde viser måling av etasjeskiller.

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	
TG-3	
Kontroll av etasjeskille utføres med nivelleringslaser. Det tas stikkprøver i to retninger i minst to rom per etasje der det lar seg gjøre. Det registreres store skjevheter på loft, hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 70 mm. Det registreres skjevhet i stue i 1. etasje, hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 30 mm.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å avdekke årsak til påviste svekkelser bør det foretas ytterligere undersøkelser av konstruksjonen.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.15 Ildsted/Skorstein



Bilde viser åpen peis.

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn, Åpen peis
Åpen peis i stue. Vedovn på kjøkken.	
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja
Skorstein over tak er inspisert fra:	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av ildsted/skorstein	
TG-3	
Skorstein har ikke fire frie sider. Det skal være mulig å påse at skorsteinens ytterflater er uten sprekke-dannelser med tanke på spredning av brann-gasser. Det registreres manglende ildfast plate på gulvet under feieluke. Skorstein er innkledd med beslag, noe som gjør at kontroll for sprekker og liknende ikke er utført.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000



Bilde viser ufagmessig skjøting av benkeplate.

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning

TG-2

Beskrivelse:

Innredningen er fra ukjent årstall. Innredning med glatte fronter. Benkeplate av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur. Frittstående komfyr. Gulvflater belagt med laminat. Vegg- og himlingsflater i malt panel. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap.

Vurdering:

Det registreres ufagmessig utførelse i skjøter på benkeplate og det mangler sokkellister. Forholdet er av estetisk karakter.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Tiltak kan gjennomføres ved behov.

Avtrekk

Type avtrekk	Ingen
--------------	-------

Oppsummering av avtrekk

TG-3

Det er ikke avtrekk over stekesonen. Forholdet medfører økt fuktpåkjenning i rommet.

Anbefalte tiltak avtrekk

Mekanisk avtrekk over stekesonen anbefales etablert.

Utbedringskostnader avtrekk

10 000 - 50 000



Bilde viser brannslukningsapparat.

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? Ikke kontrollert

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er bruken av arealene i boligen ikke kontrollert opp mot de sist godkjente tegningene. Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet.

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

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

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? Ikke kontrollert

Det er ikke fremlagt midlertidig brukstillatelse/ferdigattest. Ytterligere undersøkelser anbefales.

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

Vindu på loft (i åpen stilling) har ikke de minimumsmål som gjør at vinduet kan godkjennes som rømningsvindu. Det vurderes derfor at det mangler tilstrekkelige antall godkjente rømningsveier. Det anbefales derfor å gjennomføre en utvidet brannteknisk kontroll av en kvalifisert fagkyndig person for å kartlegge forholdet i sin helhet. Tiltak må påregnes.

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? Nei

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

Det er ikke gjennomført service på brannslukningsapparat eller røykvarsler de siste 10 år.

6.18 Toalettrom



Bilde viser toalettrom.

Er det påvist fukt/skader på toalettet? Nei

Type ventilasjon Naturlig avtrekk

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det innebygd sisterner? Nei

Oppsummering av toalettrom

TG-1

Gulvflate belagt med gulvbelegg. Veggplater på vegg. Malte flater i himling. Vegghengt servantinnredning med skuffer. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Gulvstående toalett.

6.19 Trapp



Bilde viser trapp.

Beskrivelse

Lukket trapp av tre med håndløper av tre mellom 1.etasje og loftsetasje.

Er det manglende rekkverk?

Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Ja

Oppsummering av trapp

TG-3

Trappen mangler stedvis rekkverk. Trappen har åpninger på mer enn 10 cm. Trappen har tydelige tegn på slitasje og elde. Trappen har stedvis fri ganghøyde lavere enn 2,0 m.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet. Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm. Overflatebehandling anbefales.

Utbedringskostnader

Under 10 000

6.20 Avløpsrør



Bilde viser avløpsrør i kjeller.

Type avløpsrør

Plast, Støpejern

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Det er gjennomført arbeider på deler av anlegget. Eksakt omfang og tidspunkt for arbeidene kan ikke verifiseres.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?

Ja

Er det sen avrenning fra tappested?

Ukjent

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?

Ja

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

Ja

Oppsummering av avløpsrør

TG-2

Kloakk er tilknyttet septiktank og det er ikke krav til at kloakk skal luftes over tak, med forutsetning at lufting av kloakk er ivaretatt på annen måte. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan i enkelte tilfeller utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Deler av avløpsanlegget vurderes å ha nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tiltak kan bli nødvendig. Forholdet bør holdes under oppsikt.

6.21 Vannledninger



Bilde viser åpen rørfordeling.

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det vurderes at det er gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår. Eksakt omfang og tidspunkt for arbeidene kan ikke verifiseres.	
Er det etablert fordelerskap?	Åpen rørfordeling
Er det risiko for skader ved lekkasje fra åpen rørfordeling?	Ja
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Ja
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Ikke kontrollert
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert
Oppsummering av vannledninger	
Åpen rørfordeling i kjeller. Det er ikke kontrollert avrenning til avløp eller sluk og skader vil oppstå ved lekkasjer fra rørfordeling. Vannrør i kobber har nådd en alder hvor det vil være stor risiko for lekkasjer. Rørstrekk i kjeller er uisolerte og utsatt for frost og kondens. Vannet var avstengt og derfor ikke kontrollert.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser av rørlegger for å kartlegge hvilke tiltak som vil være nødvendig.	

TG-2

6.22 Elektrisk



Bilde viser sikringsskap.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Ja
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart

Oppsummering av elektrisk

TG-3

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999. Det er hull/innføringer i inntak eller sikringsskap som ikke har nippelinntak eller er tettet med masse beregnet for formålet. Det er berøringsfare av spenningsførende ledninger i sikringsskap.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.23 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Kjeller

Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
Ukjent	
Størrelse	
Ukjent	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Ikke kontrollerbart
Er bereder over 20 år?	Ukjent
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-3
Varmtvannsbereder er plassert i rom uten sluk/overløp eller annen sikring mot fuktskader. Konsekvens kan være at det oppstår fuktskader hvis lekkasje fra varmtvannsbereder skulle oppstå. Berederen har ukjent alder og har derfor usikker restlevetid. Berederen er innekket og derfor ikke visuelt kontrollert.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Varmtvannsbereder bør skiftes ut og plasseres i rom med sluk eller annen sikring mot fuktskader ved lekkasje.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.24 Ventilasjon



Type ventilering	Ingen ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Klaffventil er tettet med isolasjon, noe som medfører lite ventilasjon i boligen. Det er ukjent om ventilasjon/tilluft er tilstrekkelig. Ventilering ved åpning av vinduer bør påregnes.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert.	

Bilde viser klaffventil tett med isolasjon.

6.25 Våtrom: Bad



Bilde viser mangelfull tetting i rørgjennomføring under servant.



Bilde viser buling i baderomsplate.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Belegg på gulv med gulvvarme. Våtromsplater på vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Rommet fremstår som oppgradert i nyere tid, men eksakt tidspunkt og omfang for arbeidene kan ikke verifiseres.

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

Ja

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

Nei

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

Ja

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

Ja

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Ja

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Nei

Oppsummering av overflater

TG-2

Høydeforskjeller med tanke på lekkasjesikkerhet er mindre enn hva som ideelt anbefales. Basert på en skjønnsvurdering er likevel forholdet vurdert til å gi tilfredsstillende lekkasjesikkerhet, selv om fallforhold/oppkant ved dørterskel er mindre enn anbefalt. Dør er plassert i våtsone. Forholdet medfører risiko for fuktskader på døren og omliggende veggkonstruksjon.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk

Plast

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

Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørforinger eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørforinger i vegg til servant. Baderomsplater buler i skjøt i dusjsone noe som eksponerer underkant av plate for vann	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann. Lokal utbedring rundt rørforinger anbefales for bedre sikkerhet.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speilskap med overlys og stikkontakt over servant. Dusjhjørne med glassdører. Vegghengt dusjarmatur. Gulvstående toalett.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventiler	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-IU
Det var ikke strøm i boligen på befaringdagen. Funksjonstest av avtrekk er derfor ikke utført.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Funksjonstest av avtrekksvifte bør gjennomføres når dette lar seg gjøre.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Det er benyttet hull fra tidligere takstmann på tilstøtende toalettrom. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen (relativ fuktighet ble målt til 42,1 prosent, ved 16 celsius).	

Dokumentasjon

6.26 Øvrig: Andre rom

Beskrivelse

Her medtas kun rom som ikke er beskrevet tidligere. Alle rom er kontrollert når annet ikke er angitt. Det gjøres oppmerksom på at det er bare de rom som har vesentlige visuelle feil/skader på overflater som blir kommentert.

Gulvflater av laminat, gulvbelegg og malt heltregulv.
Veggflater av malt panel, malte flater og veggplater.
Himlingsflater av malt panel og malte flater.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Det registreres knirk og skader i gulv. Det registreres symptomer på kondens på veggflater. Det er store skjevheter i himling i stue. Basert på alderen på overflater i boligen står flere av rommene foran en oppgradering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ovennevnte avvik bør utbedres. Tiltak vedrørende alder på overflater kan gjennomføres ved behov.

6.27 Øvrig: Frittstående byggverk

Beskrivelse

Det er valgt å vurdere frittstående byggverk på tomten under ett punkt, da slitasjegrad og byggemåte i hovedsak er lik.

Frittstående byggverk med yttervegger i trekonstruksjoner. Saltak og pulttak i trekonstruksjoner utvendig tekket med metallplater. Fundamentert på naturstein.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Det er gjort en forenklet vurdering av tilstanden på bygningsdelene. Overordnet forenklet vurdering av tilstanden er at det er relativt høy slitasjegrad. Det registreres stedvise råteskader i kledningen og kledningen er ført for nærme terreng med påfølgende fare for oppfukning og skader over tid. Det registreres svanker i takkonstruksjon og takteking har nådd en alder som gjør tettheten i tiden som kommer usikker. Enkelte yttervegger viser tegn til skjevheter.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Bygningene bør undersøkes nærmere av fagkyndig for å kartlegge hvilke tiltak som vil være nødvendig.

6.28 Øvrig: Radon



Beskrivelse

Boligen ligger i ett område med usikker aksomhetsgrad. Informasjon er innhentet fra NGU radonkart.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Det er ukjent om radonmåling er gjennomført i boligen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å kartlegge de faktiske forholdene bør det gjennomføres radonmåling.

6.29 Øvrig: Stikkledninger og tanker

Beskrivelse

Boligen har private stikkledninger tilknyttet borehull/brønn og septikkum. Utvendige vann- og avløpsledninger har ukjent alder.

Oppsummering av øvrig

TG-IU

Vann og avløpsanlegg er nedgravd og er ikke kontrollert ut over alder, da dette krever spesialkompetanse. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på vannkvalitet eller tilstandsrapport for vanntilførsel/avløpsløsning, det anbefales at disse forholdene undersøkes nærmere av en fagspesialist. Manglende dokumentasjon kan innebære en risiko for forurensset drikkevann, noe som kan ha helsemessige konsekvenser. Potensielle avløpsproblemer kan føre til lekkasjer, luktproblemer og behov for reparasjoner. Dersom brønnen eller septikksystemet ikke fungerer tilfredsstillende, kan dette også medføre krav om utbedringer fra kommunen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterligere undersøkelser med f.eks kamerainspeksjon anbefales.

6.30 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.31 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.32 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Elverum	
Oppdragsnr.	
1211250253	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Betina Lund Nickelsen	Tore Nickelsen
Gateadresse	
Rugsveien 9	
Poststed	Postnr
RENA	2450
Er det dødsbo? ☐ Nei ☒ Ja	
Avdødes navn	Lars Guttorm Hanevold
Er det salg ved fullmakt? ☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	Tore Nickelsen
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1211250253

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1211250253

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Betina Lund Nickelsen	8992158a375c144cf98969 7b849c06c5f9ff4733	02.09.2025 10:24:37 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tore Nickelsen	00eb9e1aa4f3fa0305fa1a bf0e3f7bebae121219	21.08.2025 07:23:40 UTC	Signer authenticated by One time code

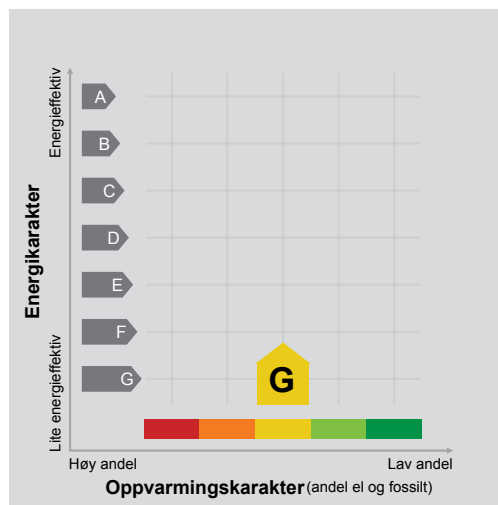
Document reference: 1211250253

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

ENERGIATTEST



Adresse	Rugsveien 9
Postnummer	2450
Sted	RENA
Kommunenavn	Stor-Elvdal
Gårdsnummer	2
Bruksnummer	56
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	194485263
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-166701
Dato	10.09.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Nabolagsprofil

Rugsveveien 9

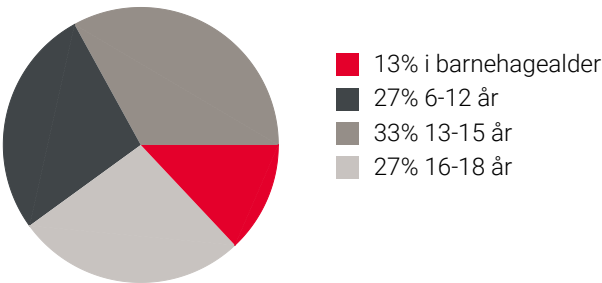
Offentlig transport

🚶 Hovde gard Linje 853	5 min 🚶 0.4 km
🚶 Steinvik stasjon Linje R60	17 min 🚶 1.6 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 35 min 🚗

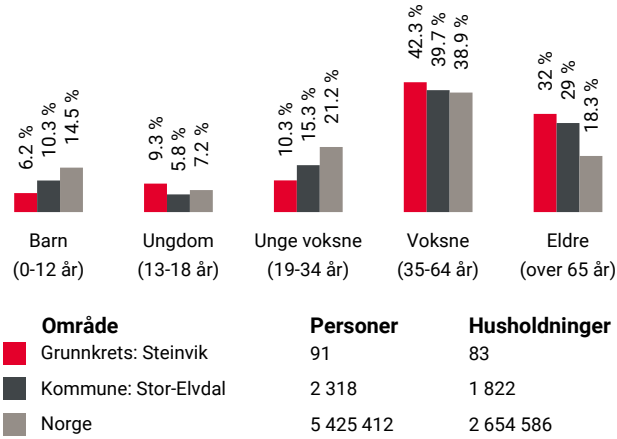
Skoler

Koppang skole (1-7 kl.) 94 elever, 8 klasser	37 min 🚗 45.3 km
Stor-Elvdal ungdomsskole (8-10 kl.) 57 elever, 6 klasser	37 min 🚗 45.3 km
Terningen Arena	37 min 🚗
Elverum videregående skole 800 elever	40 min 🚗 47.2 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

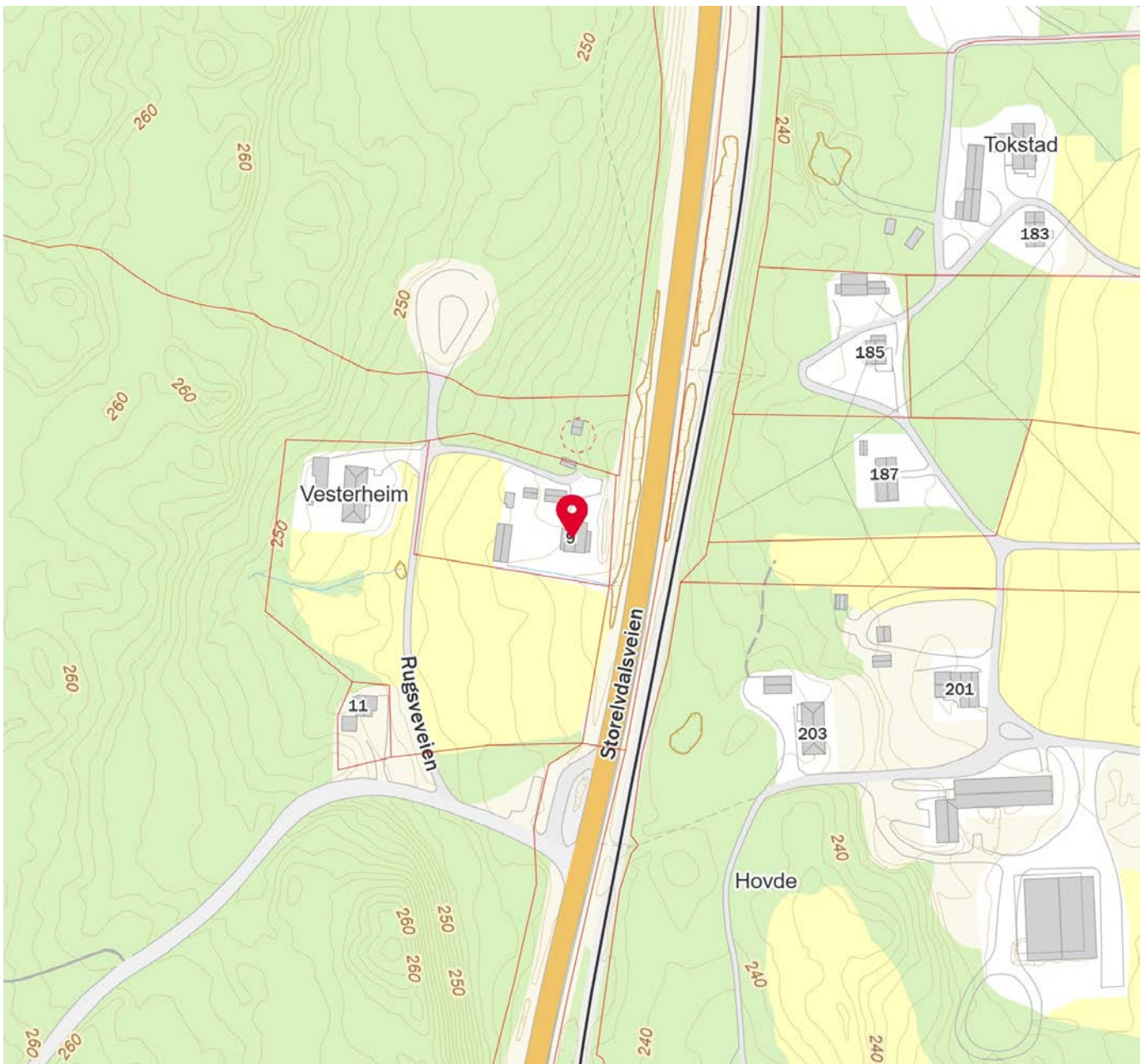
Trollhaugen barnehage (1-5 år) 36 barn	11 min 🚗 12 km
Skyssveien barnehage (1-5 år) 46 barn	14 min 🚗 13.5 km
Klingen naturbarnehage (1-5 år) 23 barn	15 min 🚗 16.6 km

Dagligvare

Spar Rena	12 min 🚗
Rema 1000 Rena	12 min 🚗

Sport

⚽ Rena barne- og ungdomsskole Aktivitetshall, turnhall	11 min 🚗 12.2 km
⚽ Åmot ungdomsskole Ballspill, fotball	11 min 🚗 12.3 km
🏊 Rena fysikalske institutt	12 min 🚗
🏊 Rena Fysioterapi og Treningssenter	12 min 🚗





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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: Rugsveien 9
2450 RENA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Åste Christine Gjermunds

Telefon: 941 78 482
E-post: aste.gjermunds@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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