

aktiv.



Haugedalsveien 356, 2450 RENA

**Pen og innholdsrik enebolig med  
landlig beliggenhet. 4 soverom.  
Garasje og carport. Kun 4 km til  
Rena sentrum.**



Eiendomsmegler / Partner

## Marius Norum

**Mobil** 465 04 951

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

### Aktiv Eiendomsmegling Elverum

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 990 000,-  
**Omkostn.:** Kr 93 890,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 083 890,-  
**Selger:** Even Dalstein Løseth

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**BRA-i/BRA Total:** 167/200 m<sup>2</sup>  
**Tomtstr.:** 1622.6 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 42, bnr. 48

**Oppdragsnr.:** 1211240152

# Ditt nye hjem?

Velkommen til Haugedalsveien 356!

En fin og innholdsrik enebolig med en romslig tomt på ca. 1622 kvm. Boligen er over to etasjer med fine oppholdsrom og til sammen fire soverom. Fra stuen er det utgang til en stor og overbygd terrasse. Garasje med inntilbygget carport.

Eiendommen ligger langs fylkesvei 215, like ved Haugedalen øst for Rena. Det er 4 km fra Rena sentrum, hvor du finner det meste av servicetilbud, butikker og Høgskolen i Innlandet. I sentrum ligger også skystasjonen med tog/buss til Elverum/Oslo og Røros/Trondheim som har daglige avganger. Der er kort avstand til bussholdeplass fra boligen. Det er ca. 5 km til barneskole og 500 m til barnehage. Området har flotte fiskemuligheter i Renaelva og Glomma og en populær badeplass nær sentrum.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Bilder .....	18
Tilstandsrapport .....	57
Egenerklæring .....	81
Nabolagsprofil .....	86
Budskjema .....	95

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 167 m<sup>2</sup>

BRA - e: 33 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 200 m<sup>2</sup>

TBA: 73 m<sup>2</sup>

### Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 128 m<sup>2</sup>

2. etasje

BRA-i: 39 m<sup>2</sup>

TBA fordelt på etasje

1. etasje

53 m<sup>2</sup> Terrasse

### Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 33 m<sup>2</sup>

TBA fordelt på etasje

1. etasje

20 m<sup>2</sup> Carport

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1622.6 m<sup>2</sup>

### **Tomtebeskrivelse**

Eiertomt på ca. 1.623 m<sup>2</sup>. Tomten er opparbeidet med plen, beplantning og hekk langs veien. Gruset innkjørsel og gårdsplass. Eiendommen har en slakt skrånende tomt, og det er en bratt skråning mot elva som er sikret med gjerde. Det er et trykkimpregnert tregjerde rundt store eler av eiendommen, og en innkjøringsport ved veien.

### **Beliggenhet**

Eiendommen ligger langs fylkesvei 215, like ved Haugedalen øst for Rena. Det er 4 km fra Rena sentrum, hvor du finner det meste av servicetilbud, butikker og Høgskolen i Innlandet - Campus Rena. I sentrum ligger også skystasjonen med tog/buss til Elverum/Oslo og Røros/Trondheim som har daglige avganger. Det er kort avstand til bussholdeplass fra boligen. Det er ca. 5 km til barneskole og 500 m til barnehage. Området har flotte fiskemuligheter i Renaelva og Glomma og en populær badeplass nær sentrum som yrer av liv på sommerstid.

Her kan du bo med nærhet til fine skogs- og utmarksområder. Er du glad i friluftsliv er det gode muligheter for dette i områdene rundt Rena. Både Renaelva og Glomma har fine områder for fiske og Åmot kommune er kjent for å være et attraktivt område for jakt. I nærområdet er det også god tilgang til både trening og turer hvor Birkebeineraseen kan by på ypperlige friluftsområder for dette både på sommer- og vinterstid. En av Norges fremste golfbane og alpinanlegget i Digeråsen ligger kun en kort kjøretur unna.

### **Bygningssakkyndig**

Øystein Opås Takstforretning AS;

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Selveier enebolig med ukjent byggeår. Boligen har grunnmur av lettklinkerblokker under opprinnelig bolig og støpt plate på mark under tilbygg. Der drenering rundt kjeller mot øst med fuktsperre fra 2020. Boligen har mest sannsynlig ikke fuktsperre mot grunnen, og det er mest sannsynlig drenering i form av tilbakefylling med stedlige masser fra byggeår mot sør og vest. Boligen har takkonstruksjon av stedsbygde takstoler med takteking av taksteinsimiterte metallplater. Vegger er av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår utvendig kledd med liggende bordkledning. Boligen har i hovedsak malte trevinduer med 2-lags isolerglass, en malt hovedytterdør med sidefelt av glass og to malte balkongdører med 2-lags isolerglassfelt. Det en sør- og vestvendt delvis overbygget og delvis inntrukket treterrasse med rekkverk og to tretrapper, og en treplattung ved inngangsdøren. Boligen har en enkel tretrapp fra treterrassen og en enkel tretrapp fra 2-fløyet balkongdør.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av Bjølseth Takst.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader -TG).

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

\* Utvendig > Nedløp og beslag: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Avviket gjelder på vegger som ikke er etterisolert og kledd av selger, og det er ikke synlige skader som følge av dette.

Tiltak: Det er ikke behov for å gjøre enkeltstående tiltak for å forbedre lufting bak bordkledningen, men hvis bordkledning skal skiftes på hele vegger bør lufting etableres.

\* Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Underpanel er misfarget, trolig som følge av kondens, men det måles tørt på befaringsdagen.

Tiltak: Følg med på forholdet. Kondenseringen kan ha oppstått før loftet ble etterisolert og lufting ble etablert.

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

\* Innvendig > Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er enkelte skjevheter på rekkverk.

Tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Skjevheter bør rettes opp på rekkverk.

\* Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er enkelte skjevheter på rekkverk.

Tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Skjevheter bør rettes opp på rekkverk.

\* Bad > Overflater vegger og himling: Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Badromsplater er ikke montert på sokkellist og de er ikke forseglest i nedkant med for eksempel silikon. Dette betyr at produsentens monteringsanvisning ikke er fulgt. Baderomsplater på innkassing for toalett er ført helt ned til gulvet, og dette fører til at plater kan trekke opp vann.

Tiltak: Det må foretas lokal utbedring. Baderomsplater bør forsegles i nedkant for å forhindre at disse kan trekke opp vann, og tett dusjkabinett må fortsatt benyttes. Det bør etableres spalte mellom baderomsplater og gulv på innkasset toalett, da vil også eventuelt lekkasjevann fra innebygget sistene bli synliggjort.

\* Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Det er påvist sprekkdannelser i sveiseskjøt på gulv og i oppkant på gulvbelegg. Det er påvist ufagmessig utførelse i overgang mellom sluk og gulvbelegg da slukets klemring ikke er festet med skruer, og det er fuget med silikon rundt klemring. Det er ikke fremvist dokumentasjon for utførte arbeider med tettesjiktet på våtrommet.

Tiltak: Oppsprukkede sveiser i gulvbelegget må utbedres med nye sveiser.

Det bør gjøres undersøkelser rundt sluket angående muligheter for å oppnå tett, fagmessig utførelse. Tett dusjkabinett må fortsatt benyttes og sluket må holdes åpent.

\* Bad > Overflater gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er ikke fall til sluk og gulvet har en kul midt på, slik at eventuelt lekkasjevann fra servant og toalett vil ledes mot dør. Det er en vanntett oppkant ved døren på 30 mm, så vann vil renne ned i sluk før det renner ut fra badet og fører til skader.

Tiltak: Badet vil fungere med avviket angående fallforholdet så lenge tett dusjkabinett benyttes og sluket holdes åpent.

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

Tiltak: Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

\* Tekniske installasjoner > Vannledninger: Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Tiltak: Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Aldersavviket gjelder bare enkelte avløpsrør.

Tiltak: Skal avvikene lukkes må løsning for lufting- og stakemuligheter for avløpsanlegget fremvises eller etableres.

\* Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

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

\* Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner: Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt. Det er lagt gulvbelegg på toalettrommet, og dette er ikke utført fagmessig da det ikke er tett tilslutning mellom gulvbelegg og sluk. Rommet er ikke et våtrom, men lekkasjevann fra varmtvannstanken skal renne ned i sluket.

Tiltak: Det bør etableres tett tilslutning mellom gulvbelegg og sluk.

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

Tiltak: Klima og forhold i kjelleren bør følges med på. På befaringsdagen var det ingen tegn til at tiltak var nødvendig.

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

Tiltak: Utvendig forsegling av riss og sprekker for å forhindre frostspreng. Følg med på eventuell utvikling.

\* Terrenghold: Det er ikke tilfredsstillende fall fra bolig.

Tiltak: Terrenjustering bør utføres for å etablere tilfredsstillende fall fra boligen.

Tilfredsstillende fall vil være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra boligen.

\* Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

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

\* Septiktank: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank. Løsningen er av en slik alder at sviktende funksjon på infiltrering kan forekomme. Dette kan blant annet fremprovoseres ved en bruksendring som fører til større belastning.

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

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

\* Utvendige trapper: Det er ikke montert rekkverk. Etter dagens forskrift skal høydeforskjeller over 0,5 m sikres med rekkverk.

Tiltak: Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

\* Pipe og ildsted: Pipevanger er ikke synlige. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Tiltak: Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg. Pipevanger må i utgangspunktet gjøres tilgjengelige, men det kan undersøkes om kravet til fire synlige pipevanger kan lempes på ved rehabilitering av pipen.

\* Innvendige trapper: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Det er ikke montert rekkverk.

Tiltak: Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet. Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: Nytt vann anlegg i hele huset Arbeid utført av: Rena Rørservice

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

Svar: Ja. Beskrivelse: Sveiset gulvbelegg og forhøyet sluk

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

Svar: Ja Beskrivelse: Litt fuktig kjeller før jeg gravde ny drenering i 2019



6. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar: Ja. Beskrivelse: Liten lekkasje av kondens vann på garasjen i nedkant av taket på vest siden.

8. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
Svar: Ja. Beskrivelse: Skjevt gulv på bad grunnet ujevn flytstøp, Det er utført oppå flis og membran fra forrige eiger

9. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
Svar: Ja. Beskrivelse: Rena hus og hyttecervise reparerte en sopp skade før overtakelse 2017. Mus på loftet men ikke opservert etter bytte av bordkledning 2020 kan finnes ekskrementer. Kan forekomme maur under heller ute.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar: Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Alt av el er byttet ut samt sikringskap og inntak med jordkabel. Arbeid utført av: Svensgaard installasjon AS

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

14. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
Svar: Ja. Beskrivelse: Drenering. Forsterking i tak mellom kjøkken og stue, dimensjonert av rena hus og hyttecervise. Tømmer Arbeid ved bruksendring fra bod til soverom Forsterking over dør til toalett i kjelleren.

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: Bytte av takplater øst side fremtind. Jeg har byttet takplater vest side( ikke tilbygg nord) Jeg har byttet fasade. Arbeid utført av: Fremtind Forsikring

18. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
Svar: Ja. Beskrivelse: Brukendret fra kjeller til vaskerom, toalett og soverom. Samt fra bod til større gang og nytt soverom

18.1: Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?  
Svar: Ja. Beskrivelse: Midlertidig brukstillatelse Søknad om ferdigattest blir sendt 2.4.2023.

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Svar: Ja. Beskrivelse: Godkjent brukstillatelse mangler ferdig attest Søknad om ferdigattest blir sendt 2.4.2024

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Svar: Ja. Beskrivelse: Skade på tak, fremtind Forsikring

24. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Svar: Ja. Beskrivelse: Eiendommen er kjøpt fra dødsbo i 2017. Eiendommen har privat brønn, det gardbruker nord for huset betaler strømmen og eiger av huset samt nabo har ansvaret for brønnen med drift og vedlikehold. Fundament til carport har noen sprekker.

### **Innhold**

Eneboligen inneholder:

1. etasje: Entrè/gang, tre soverom, walk-in garderobe, stue, åpen kjøkken- og spisestue/stue løsning med utgang til overbygd terrasse, samt ett bad.

Kjeller: Treningsrom/gang, vaskerom, wc og ett soverom.

På eiendommen er det også en garasje med inntilbygget carport.

### **Hvitevarer**

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

### **Parkering**

Parkering i garasje eller på gårdsplassen.

### **Forsikringsselskap**

Fremtind

### **Diverse**

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 09.01.2006, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. Neste kontroll kan forventes i 2026.

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

## Energi

### Oppvarming

Boligen varmes opp med elektrisitet og ved. Boligen har tre luft-til-luft varmepumper, en i stue, en i kjellerstue og en i entrè. Det er varmekabler i gulv på bad. Det er montert to peisvedovner, en i hver stue i første etasje.

### Energikarakter

F

### Energifarge

Oransje

### Info energiklasse

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

## Økonomi

### Kommunale avgifter

Kr 12 630

### Kommunale avgifter år

2024

### Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr. 12 630,- for 2024.

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

- \* Eiendomsskatt: Kr. 2 458,-
- \* Feieavgift: Kr. 896,-
- \* Slam: Kr. 1 153,-
- \* Renovasjon (360L restbeholder): Kr. 12 630,-

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

### Formuesverdi primær

Kr 308 817

**Formuesverdi primær år**

2022

**Formuesverdi sekundær**

Kr 1 173 506

**Formuesverdi sekundær år**

2022

**Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under offentlige/kommunale avgifter, samt drift og vedlikehold av privat vann/avløpsanlegg, påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring og innvendig/utvendig vedlikehold.

**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 42, bruksnummer 48 i Åmot kommune.

**Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

3422/42/48:

02.08.1982 - Dokumentnr: 4436 - Bestemmelse om bebyggelse

Vegvesenets betingelser vedtatt. Tillatelse til plassering av garasje ved riksveg 215 innen for byggegrenser fastsatt i eller med hjemmel i vegloven.

10.01.1948 - Dokumentnr: 40 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3422 Gnr:41 Bnr:1

Opprinnelig utskilt fra gnr 42 bnr 2

01.01.2020 - Dokumentnr: 1669651 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0429 Gnr:42 Bnr:48

**Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt ferdigattest for bad/wc på eiendommen i 1979. Det er også utstedt ferdigattest på bruksendring i kjeller 10.04.2024. Bruksendringen omfattet endring fra kjellerrom til vaskerom, toalett og soverom. Det er ukjent hvorvidt det er utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på eiendommen som helhet.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

10.04.2024.

#### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei (fylkesvei 215). Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett. Boligen har privat vann fra brønn med vannledning av plast og privat avløp med slamavskiller av betong. Det vil på generelt grunnlag kunne hefte usikkerhet ved private vann- og avløpsanlegg over tid. For eksempel kan spredegrøfter tettes, nye offentlige krav kan gjøre eksisterende avløpsanlegg utilfredsstillende samt at grunnvannstand og øvrige forhold medføre endring i kvalitet og mengde på vann fra borehull og brønner. Det er ikke kjent med at det har blitt tatt vannprøver de senere årene. Det gjøres oppmerksom på at kommunene driver fortløpende kartleggingsarbeid av private anlegg. Dette kan innebære framtidige krav om utbedring av eiendommens avløpsanlegg.

#### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Åmot kommune 2016-2030, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til Landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF). Det gjøres oppmerksom på at oppføring av nye tiltak vil falle utenfor LNF-formålet, og kan ikke skje uten etter dispensasjon eller reguleringsplan. Det er innført i kommuneplan av bestemmelseområde "Krav om reguleringsplan plan\_id 20150300". Reguleringsplan (plan-id: 198853) skal fortsatt gjelde.

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

Det er i kommuneplan 2016-2030 avsatt følgende hensynsoner: (H320) som gjelder flomfare, (H220\_10) som gjelder støy fra fylkesvei og (H310) som gjelder ras- og skredfare. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon om hensynssonene.

#### **Adgang til utleie**

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

#### **Legalpant**

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

#### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

#### **Kommentar odelsrett**

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

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt,

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

**Omkostninger kjøpers beskrivelse**

2 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

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

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

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

74 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 990 000,00))

93 890,- (Omkostninger totalt)

3 083 890,- (Totalpris inkl. omkostninger)

**Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 93 890

**Betalingsbetingelser**

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

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

**Hvitvaskingsreglene**

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

**Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

**Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.



### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

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

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt en fastpris 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), markedspakke (kr 14.900,-) samt innhenting av opplysninger (kr 13.500). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

### **Oppdragsansvarlig**

Marius Norum  
Eiendomsmegler / Partner  
[marius.norum@aktiv.no](mailto:marius.norum@aktiv.no)  
Tlf: 465 04 951

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

### **Salgsoppgavedato**

16.04.2024



Velkommen til Haugedalsveien 356!



Trivelig enebolig beliggende langs fylkesvei 215, like ved Haugedalen øst for Rena. Det er ca. 4 km fra eiendommen til Rena sentrum.



Plantegningen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Pent inngangsparti. Det er installert Yale Doorman smartlås som gir deg praktisk nøkkelfri tilgang til huset.



Velkommen inn i en innbydende og romslig entrè. Her er det god plass til både sko og yttertøy. Downlights i himling.



Boligen har to lyse stuer, med utgang til hver sin terrasse/platting. Begge stuen har vedovn.



Stuen har utgang til hagen.



Kjøkkenet er lyst og romslig. Kjøkkeninnredningen har malte profilerte fronter og nedfelt komposittservant med sidefelt.



Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut over platetopp.



Det er overskap over deler av innredning og vannfast plate mellom benkeplate og overskap.





Integrerte hvitevarer som stekeovn, mikrovølgeovn, platetopp, vinskap og oppvaskmaskin.



Kjøkkenet ligger i en åpen løsning med spisestue/stue.



Her er det plass til et hyggelig spisebord.



Rommet er åpent, noe som skaper en sosial atmosfære.



Fra spisestuen/stuen er det utgang til en overbygd terrasse.

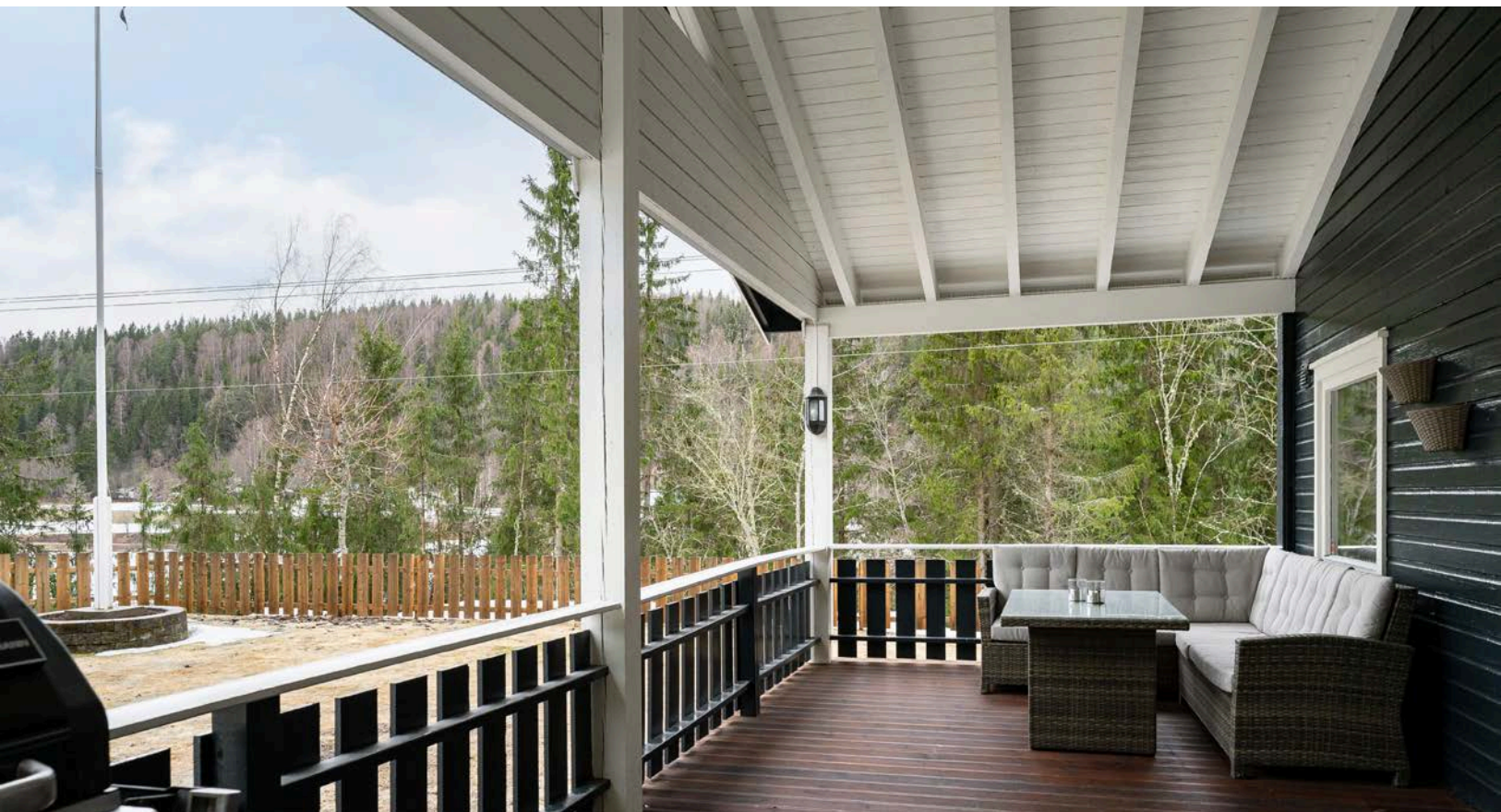


Hyggelig stuekrok med peisvedovn og praktisk plass for oppbevaring av ved.





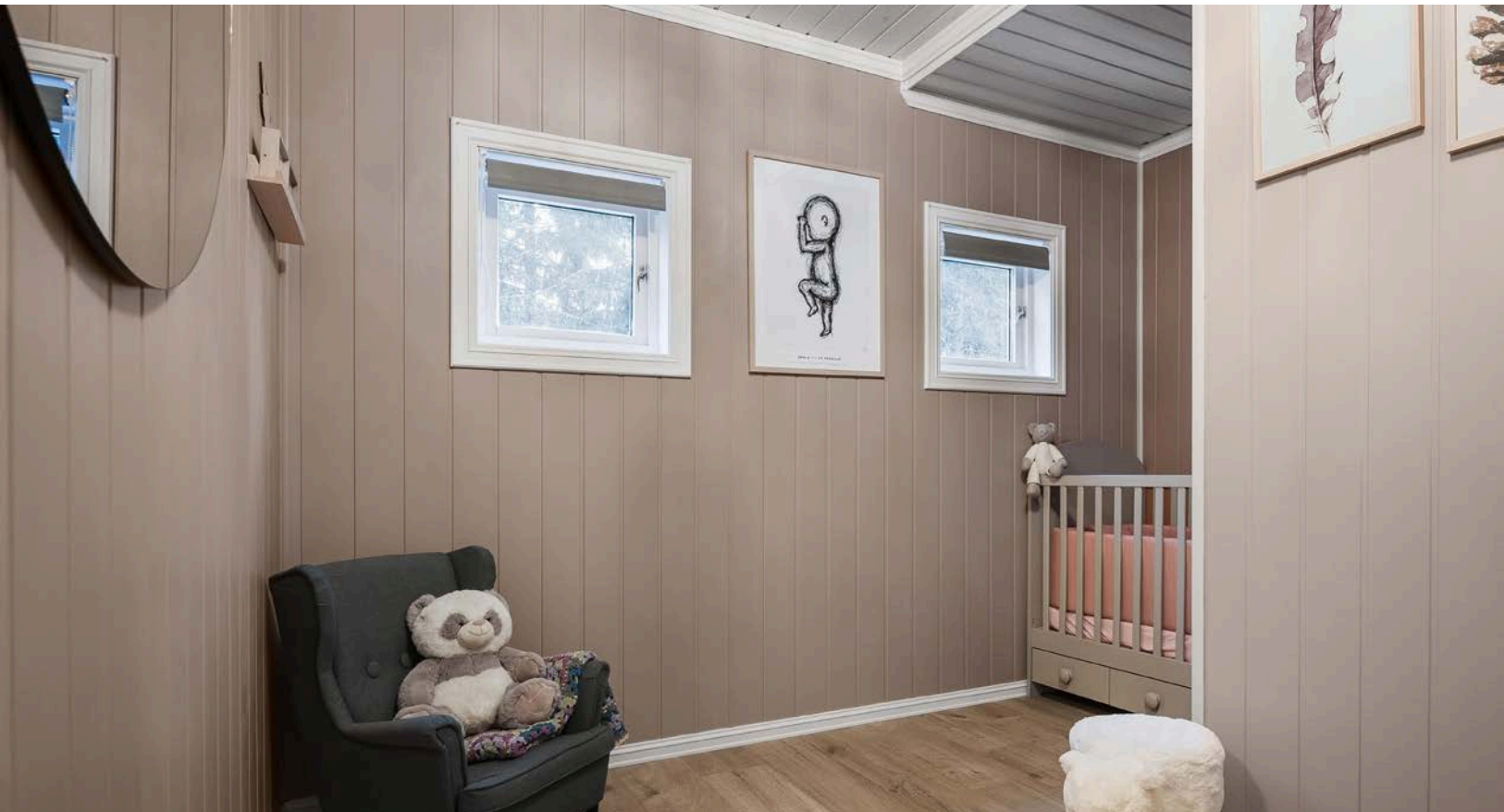
Den overbygde verandaen har utsikt mot glomma.



På terrassen er det god plass til en sofagruppe, spisebord, grill eller det man måtte ønske av utemøbler.



Boligen har tre soverom i 1. etasje, og ett soverom i kjelleren. Dette er soverom 1 som ligger i første etasje. Her er det plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord, samt garderobeskap.



Soverom 2 i første etasje.



Soverom 3 i første etasje.



Badet i første etasje er gulvbelegg med gulvvarme og baderomsplater på veggene. Elektrisk styrt vifte.





Det er innredet med nedfelt servant, speilskap med lys, veggmontert toalett og dusjkabinett.



Kjellergangen er brukt som et trimrom. Her er det montert varmepumpe.



Soverommet i kjelleren er romslig og lyst.



WC i kjeller har gulvbelegg på gulv og baderomsplater og malt mur på veggene. Det er veggmontert toalett og servant. Naturlig ventilasjon gjennom ventil i himling.



Romslig og praktisk vaskerom med god oppbevaringsplass i under- og overskap.



Boligen har en koselig hage som for det meste er inngjerdet med trykkimpregnert gjerde. Det er også flaggstang på eiendommen.



Tomten er opparbeidet med plen, beplantning og hekk langs veien.





Eiendommen ligger langs fylkesvei 215. Det er ca. 4 km fra Rena sentrum, hvor du finner det meste av servicetilbud, butikker og Høgskolen i Innlandet - Campus Rena.



Derter kort avstand til bussholdeplass fra boligen. Det er ca. 5 km til barneskole og 500 m til barnehage. Området har flotte fiskemuligheter i Renaelva og Glomma og en populær badeplass nær sentrum som yrer av liv på sommerstid.



Her kan du bo med nærhet til fine skogs- og utmarksområder. Er du glad i friluftsliv er det gode muligheter for dette i områdene rundt Rena.



. Både Renaelva og Glomma har fine områder for fiske og Åmot kommune er kjent for å være et attraktivt område for jakt. I nærområdet er det også god tilgang til både trening og turer hvor Birkebeineraseen kan by på ypperlige friluftsområder.



En av Norges fremste golfbane og alpinanlegget i Digeråsen ligger kun en kort kjøretur unna.









Sommerbilde fra selger.



Sommerbilde fra selger.

# Vedlegg

# fremtidig haugedalsveien 356, eksisterende.

CREATED ON  
2022-03-12

<b>Total area</b> 208.69 m <sup>2</sup>	<b>Floors</b> 2	<b>Rooms</b> 4	<b>Bathroom</b> 1
--	--------------------	-------------------	----------------------

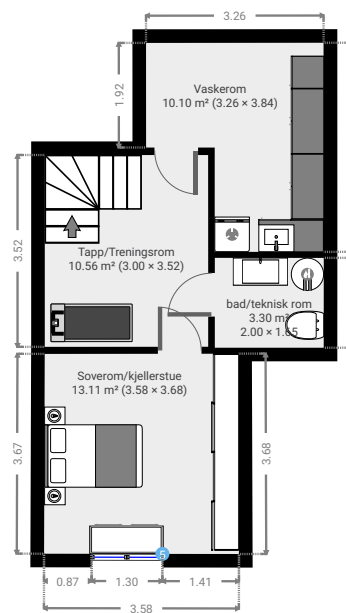
# fremtidig haugedalsveien 356, eksisterende.

TOTAL AREA: 208.69 m<sup>2</sup> · LIVING AREA: 115.54 m<sup>2</sup> · FLOORS: 2 · ROOMS: 4



## ▼ Utgangs etasje

TOTAL AREA: 37.05 m<sup>2</sup> · LIVING AREA: 13.09 m<sup>2</sup> · ROOMS: 0



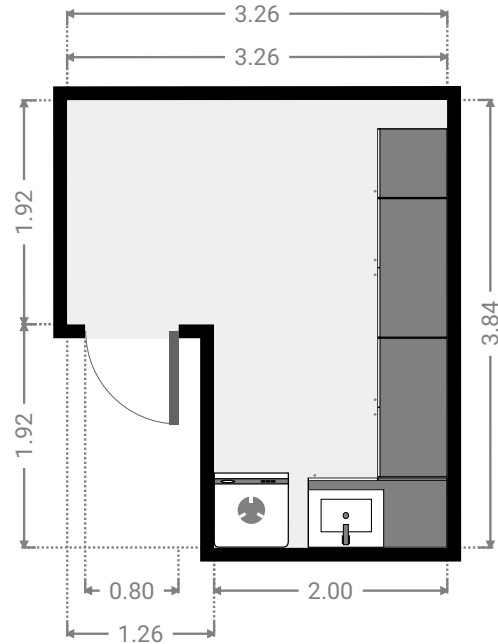
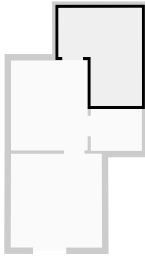
# fremtidig haugedalsveien 356, eksisterende.

TOTAL AREA: 208.69 m<sup>2</sup> · LIVING AREA: 115.54 m<sup>2</sup> · FLOORS: 2 · ROOMS: 4



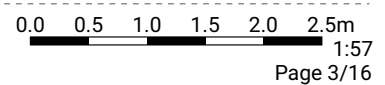
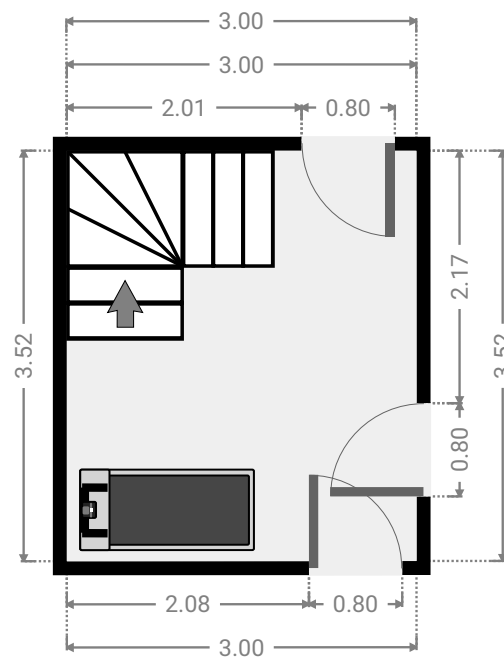
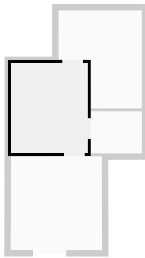
## ▼ Vaskerom Utgangs etasje

WIDTH: 3.26 m · LENGTH: 3.84 m · CEILING HEIGHT: 2.12 m  
AREA: 10.10 m<sup>2</sup> · PERIMETER: 14.20 m



## ▼ Tapp/Treningsrom Utgangs etasje

WIDTH: 3.00 m · LENGTH: 3.52 m · CEILING HEIGHT: 2.12 m  
AREA: 10.56 m<sup>2</sup> · PERIMETER: 13.04 m



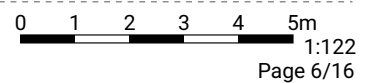
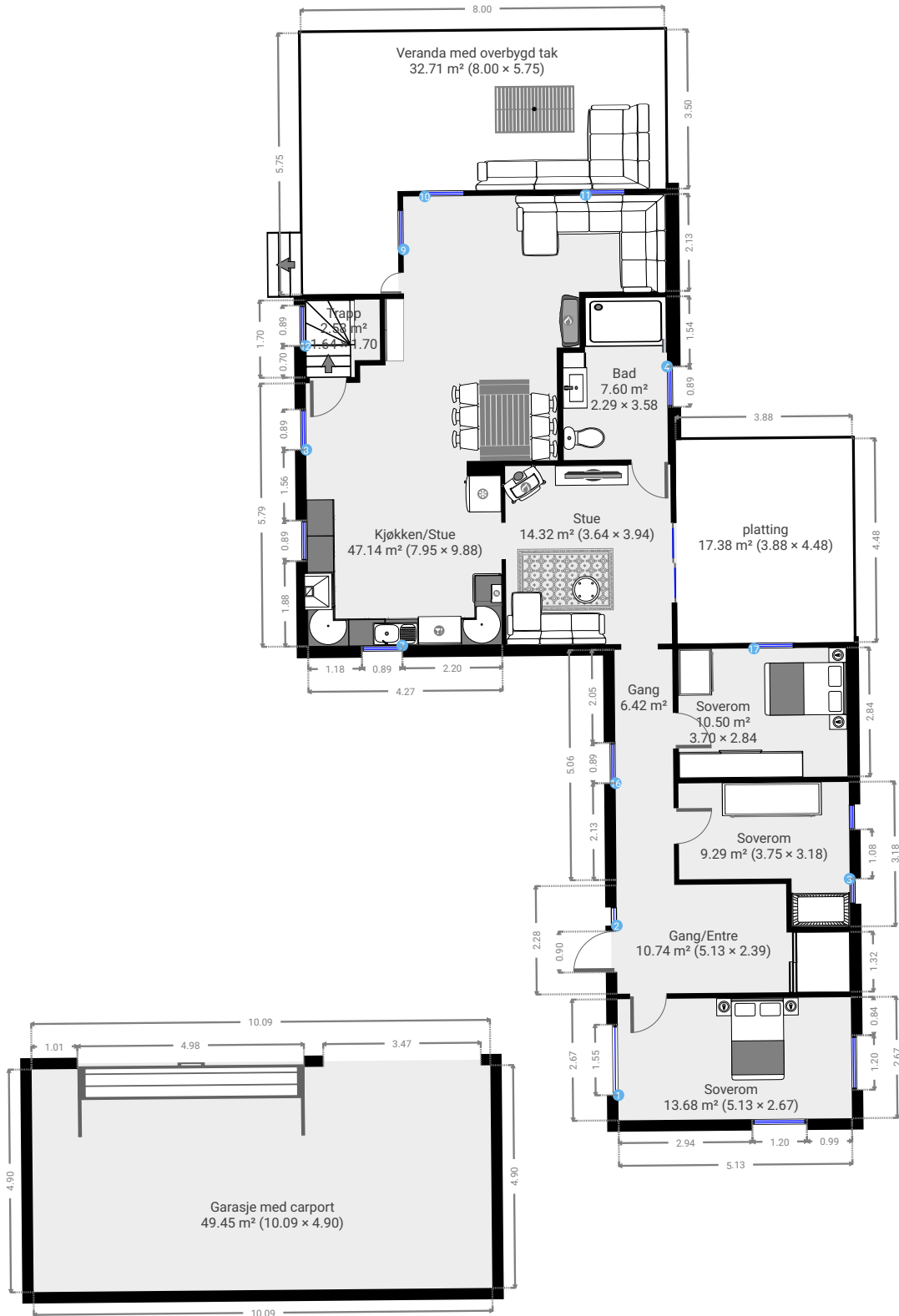
# fremtidig haugedalsveien 356, eksisterende.



TOTAL AREA: 208.69 m<sup>2</sup> • LIVING AREA: 115.54 m<sup>2</sup> • FLOORS: 2 • ROOMS: 4

## ▼ 1. Etg.

TOTAL AREA: 171.64 m<sup>2</sup> • LIVING AREA: 102.45 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4





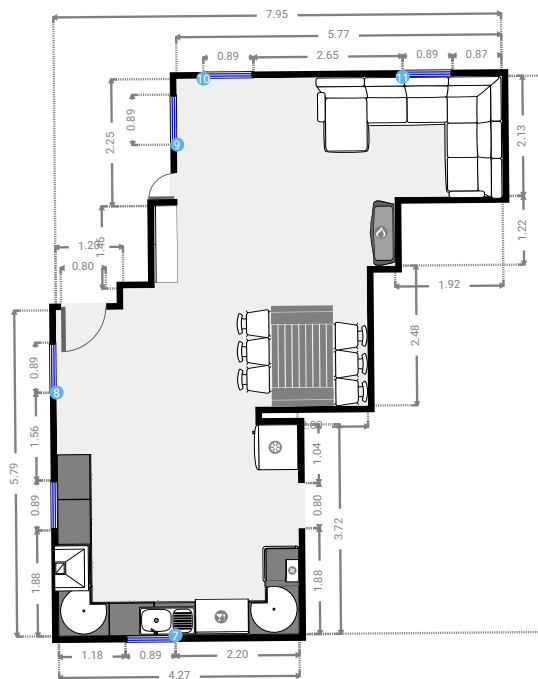
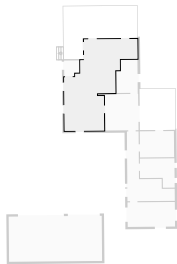
# fremtidig haugedalsveien 356, eksisterende.

TOTAL AREA: 208.69 m<sup>2</sup> • LIVING AREA: 115.54 m<sup>2</sup> • FLOORS: 2 • ROOMS: 4



## ▼ Kjøkken/Stue 1. Etg.

WIDTH: 7.95 m • LENGTH: 9.88 m • CEILING HEIGHT: 2.45 m  
AREA: 47.14 m<sup>2</sup> • PERIMETER: 37.16 m



## ▼ Kjøkken/Stue/1. Etg.

### 7 TOPP HENGSLET VINDU

Høyde  
1.20 m



### 8 TOPP HENGSLET VINDU

Høyde  
1.20 m



### 9 TOPP HENGSLET VINDU

Høyde  
1.20 m



### 10 TOPP HENGSLET VINDU

Høyde  
1.20 m



### 11 TOPP HENGSLET VINDU

Høyde  
1.20 m



0 1 2 3 4 5m

1:118  
Page 7/16

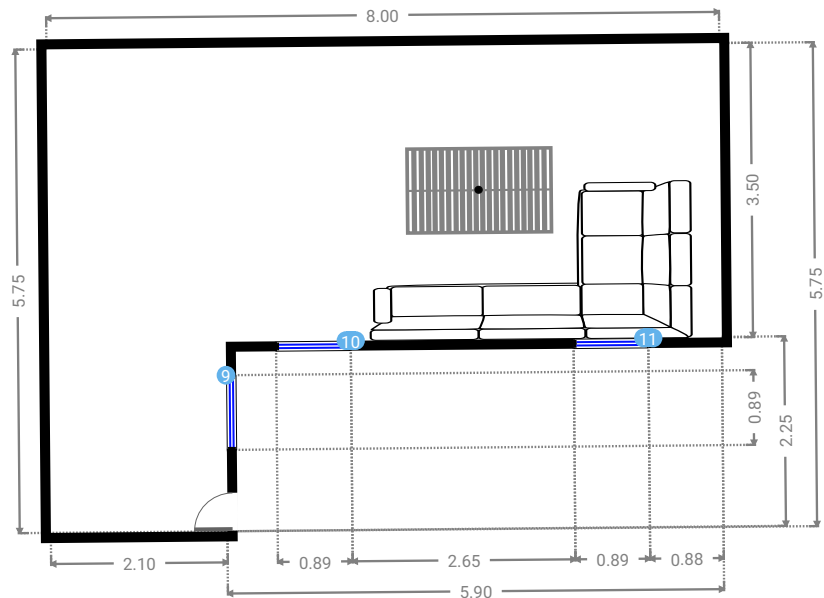
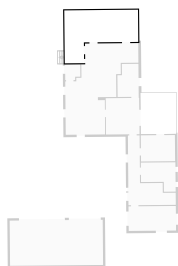
# fremtidig haugedalsveien 356, eksisterende.

TOTAL AREA: 208.69 m<sup>2</sup> • LIVING AREA: 115.54 m<sup>2</sup> • FLOORS: 2 • ROOMS: 4



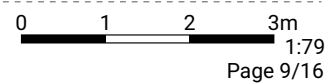
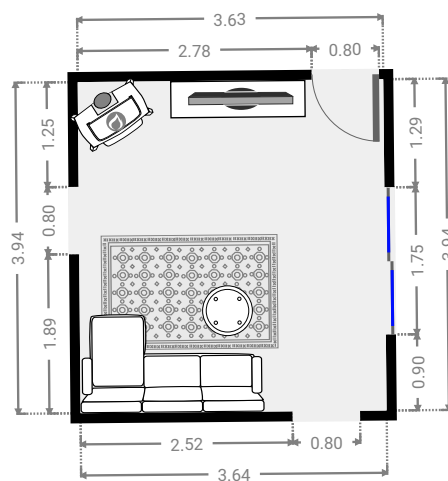
## ▼ Veranda med overbygd tak 1. Etg.

WIDTH: 8.00 m • LENGTH: 5.75 m  
AREA: 32.71 m<sup>2</sup> • PERIMETER: 27.50 m



## ▼ Stue 1. Etg.

WIDTH: 3.64 m • LENGTH: 3.94 m  
AREA: 14.32 m<sup>2</sup> • PERIMETER: 15.15 m



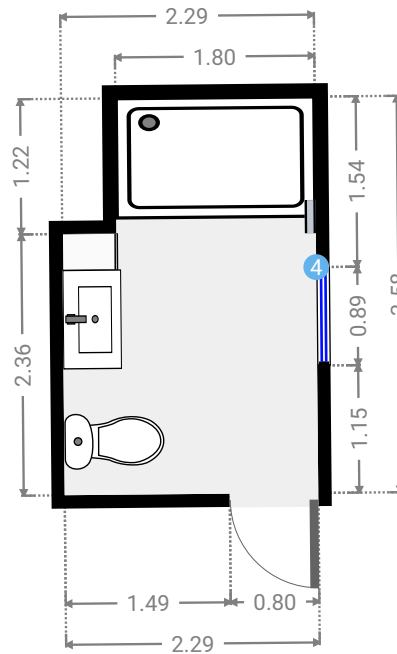
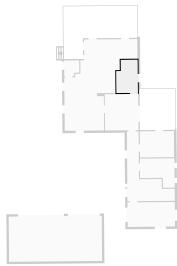
# fremtidig haugedalsveien 356, eksisterende.

TOTAL AREA: 208.69 m<sup>2</sup> · LIVING AREA: 115.54 m<sup>2</sup> · FLOORS: 2 · ROOMS: 4



## ▼ Bad 1. Etg.

WIDTH: 2.29 m · LENGTH: 3.58 m  
AREA: 7.60 m<sup>2</sup> · PERIMETER: 11.74 m

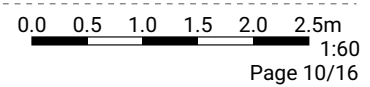


## ▼ Bad/1. Etg.

### 4 TOPP HENGSLET VINDU

Høyde  
1.20 m

Distance to Floor  
1.50 m



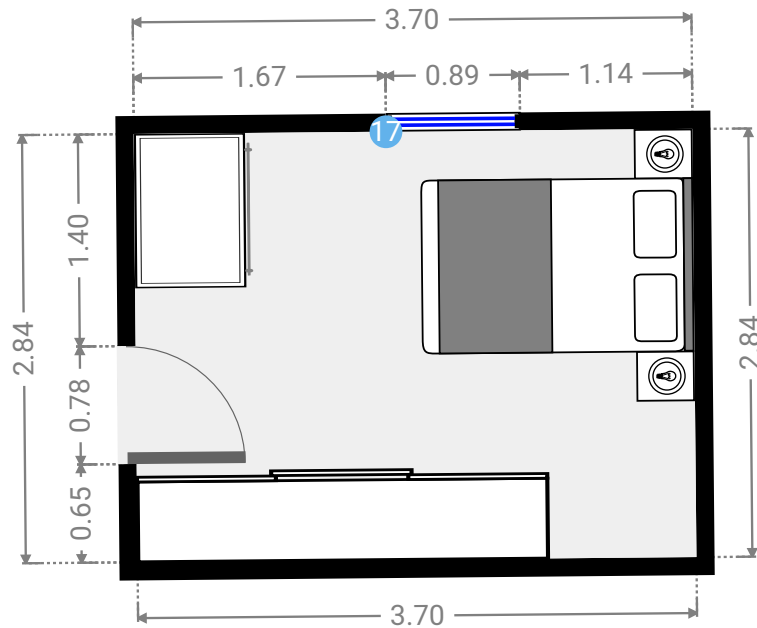
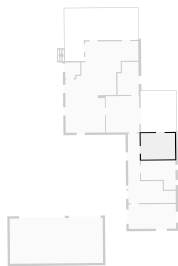
# fremtidig haugedalsveien 356, eksisterende.

TOTAL AREA: 208.69 m<sup>2</sup> · LIVING AREA: 115.54 m<sup>2</sup> · FLOORS: 2 · ROOMS: 4



## ▼ Soverom 1. Etg.

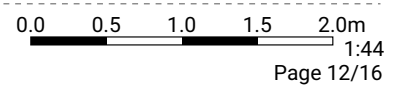
WIDTH: 3.70 m · LENGTH: 2.84 m  
AREA: 10.50 m<sup>2</sup> · PERIMETER: 13.07 m



## ▼ Soverom/1. Etg.

### 17 TOPP HENGSLET VINDU

Høyde  
1.20 m



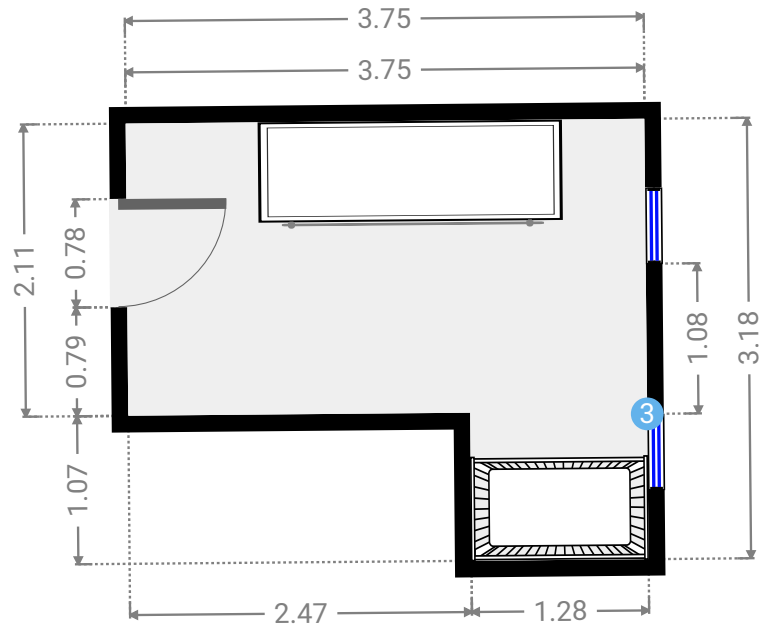
# fremtidig haugedalsveien 356, eksisterende.

TOTAL AREA: 208.69 m<sup>2</sup> · LIVING AREA: 115.54 m<sup>2</sup> · FLOORS: 2 · ROOMS: 4



## ▼ Soverom 1. Etg.

WIDTH: 3.75 m · LENGTH: 3.18 m  
AREA: 9.29 m<sup>2</sup> · PERIMETER: 13.86 m



## ▼ Soverom/1. Etg.

### 3 TOPP HENGSLET VINDU

Høyde  
0.55 m

Distance to Floor  
1.50 m



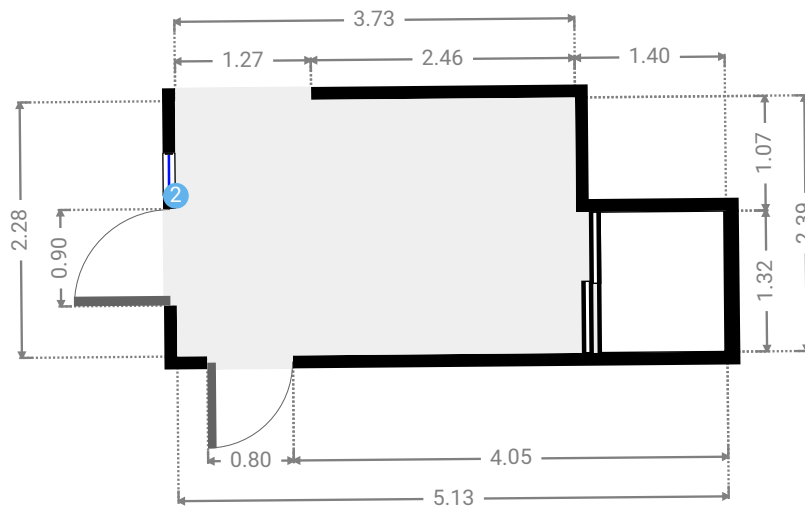
# fremtidig haugedalsveien 356, eksisterende.

TOTAL AREA: 208.69 m<sup>2</sup> · LIVING AREA: 115.54 m<sup>2</sup> · FLOORS: 2 · ROOMS: 4



## ▼ Gang/Entre 1. Etg.

WIDTH: 5.13 m · LENGTH: 2.39 m  
AREA: 10.74 m<sup>2</sup> · PERIMETER: 15.03 m

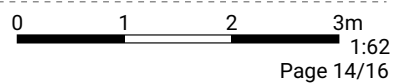


## ▼ Gang/Entre/1. Etg.

### 2 FASTKARM VINDU

Høyde  
2.00 m

Distance to Floor  
0.00 m



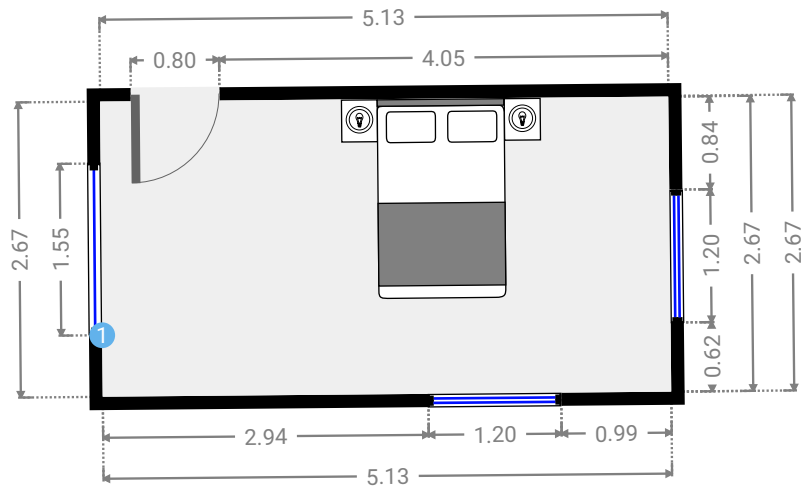
# fremtidig haugedalsveien 356, eksisterende.

TOTAL AREA: 208.69 m<sup>2</sup> • LIVING AREA: 115.54 m<sup>2</sup> • FLOORS: 2 • ROOMS: 4



## ▼ Soverom 1. Etg.

WIDTH: 5.13 m • LENGTH: 2.67 m  
AREA: 13.68 m<sup>2</sup> • PERIMETER: 15.60 m



## ▼ Soverom/1. Etg.

### 1 FASTKARM VINDU

Høyde  
1.80 m

Distance to Floor  
1.60 m



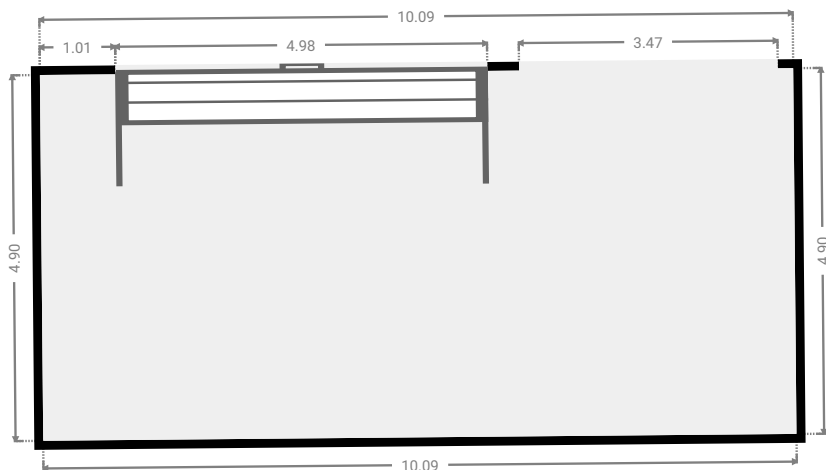
# fremtidig haugedalsveien 356, eksisterende.

TOTAL AREA: 208.69 m<sup>2</sup> • LIVING AREA: 115.54 m<sup>2</sup> • FLOORS: 2 • ROOMS: 4



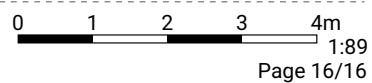
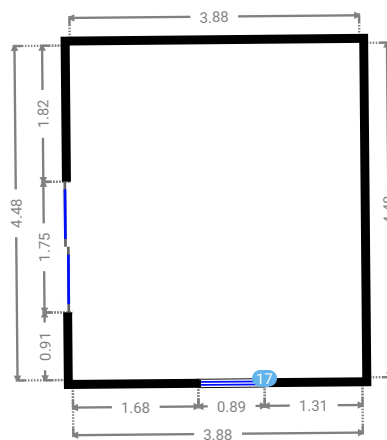
## ▼ Garasje med carport 1. Etg.

WIDTH: 10.09 m • LENGTH: 4.90 m  
AREA: 49.45 m<sup>2</sup> • PERIMETER: 29.98 m







## ▼ plattig 1. Etg.

WIDTH: 3.88 m • LENGTH: 4.48 m  
AREA: 17.38 m<sup>2</sup> • PERIMETER: 16.72 m





# Tilstandsrapport

 Enebolig  
 Hagedalsveien 356, 2450 RENA  
 ÅMOT kommune  
 # gnr. 42, bnr. 48

Sum areal alle bygg: BRA: 200 m<sup>2</sup> BRA-i: 167 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 03.04.2024

Rapportdato: 12.04.2024

Oppdragsnr.: 21034-1170

Referansenummer: UM3681

Autorisert foretak: Øystein Opås Takstforretning AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Martin Rønning



ØYSTEIN OPÅS  
TAKSTFORRETNING AS



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Øystein Opås Takstforretning AS

Øystein Opås Takstforretning er ett selvstendig takseringsfirma som holder til på Kirkenær i Solør. Øystein Opås Takstforretning har fire ansatte og utfører alle typer takseringsoppdrag. Firmaet har eksistert siden 1983, først som personlig selskap, senere som aksjeselskap. Vi har lang erfaring og bred kunnskap innen verditaksering av alle typer eiendommer, tilstandsvurdering, skjønnsaker og skadetaksering.

De fleste av våre oppdrag er i mellom Hamar og Oslo, men vi tar også på oss oppdrag utenfor dette området.



Rapportansvarlig

Jan Martin Rønning

Jan Martin Rønning

Uavhengig Takstingeniør

jan.martin@opastakst.no

476 25 025



ØYSTEIN OPÅS  
TAKSTFORRETNING AS

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Enebolig

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har takkonstruksjon av stedsbygde takstoler med taktekkning av taksteinsimiterte metallplater. Takrenner, nedløpsrør og beslag er av sort metall.

Vegger er av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår utvendig kledd med liggende bordkledning.

Boligen har i hovedsak malte trevinduer med 2-lags isolerglass, en malt hovedytterdør med sidefelt av glass og to malte balkongdører med 2-lags isolerglassfelt.

Det en sør- og vestvendt delvis overbygget og delvis inntrukket treterrasse med rekkverk og to tretrapper, og en treplattung ved inngangsdøren. Boligen har en enkel tretrapp fra treterrassen og en enkel tretrapp fra 2-fløyet balkongdør.

### INNSENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater består av laminatgulv og klikkvinyll, vegger er kledd med malte plater og himlinger er kledd med malt panel av MDF.

Det er etasjeskille av trebjelkelag på opprinnelig bolig og støpt plate på mark på tilbygg med soverom og gang.

Boligen har to mursteinspiper med tilknyttede ildsteder i første etasje.

Kjelleren har gulvbelegg, laminatgulv og gulvmatter på treningsrom, vegger er av malt mur og med unntak av en vegg på toalettrom som er kledd med baderomsplater, og himlinger er kledd med malt panel av MDF.

Boligen har en malt svingtrapp i tre mellom etasjer med tette trinn.

Det er malte profilerte dører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet har gulvbelegg og elektriske varmekabler, baderomsplater på vegger og malt panel av MDF i himling.

Det har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett dusjkabinett og ventilasjon via elektrisk styrt vifte.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning i vinkel med malte profilerte fronter og nedfelt komposittservant med sidefelt.

Det er overskap over deler av innredning og vannfast plate mellom benkeplate og overskap.

Løsning med avsatt plass til hvitevarer og kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### SPELALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med gulvbelegg og fall til sluk, baderomsplater og malt mur på vegger og malt panel av MDF i himling. Det har veggmontert toalett, servantinnredning og naturlig ventilasjon via ventil i himling.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har vannrør av plast (rør i rør) og avløpsrør av plast.

Det er naturlig ventilasjon via veggventiler og vindusventiler.

Boligen har lekkasjesikring montert på vanninntak med sensor på vaskerom i kjeller og på kjøkken.

Varmtvannstanken er på ca 200 liter.

Boligen har tre luft til luft varmepumper og innedeler er plassert i stue, trimrom i kjeller og i gang.

Det er i hovedsak skjult elektrisk anlegg med jordede stikkontakter og nyere sikringskap med jordfeilautomater i trappegang.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen har grunnmur av lettklinkerblokker under opprinnelig bolig og støpt plate på mark under tilbygg.

Det er drenering rundt kjeller mot øst med fuktsperre fra 2020. Boligen har mest sannsynlig ikke fuktsperre mot grunnen, og det er mest sannsynlig drenering i form av tilbakefylling med stedlige masser fra byggeår mot sør og vest.

Eiendommen har en slakt skrånende tomt, og det er en bratt skråning mot elva som er sikret med gjerde.

Boligen har privat vann fra brønn med vannledning av plast og privat avløp med slamavskiller av betong.

Det er et trykkimpregnert tregjerde rundt store deler av eiendommen, og en innkjøringsport ved veien.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

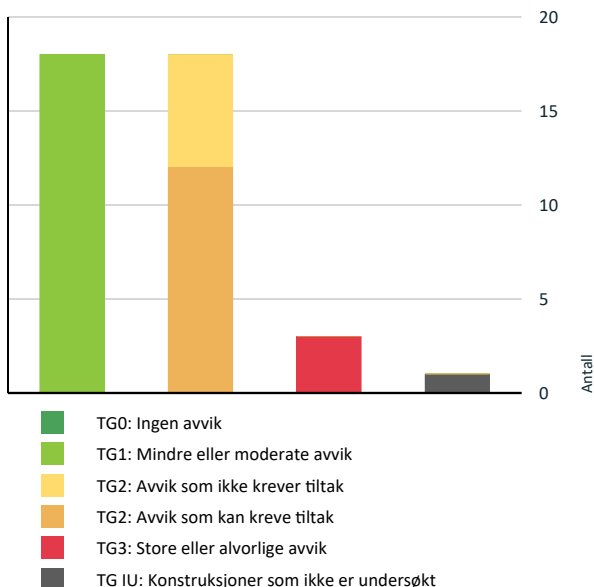
- Det foreligger ikke tegninger

## Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

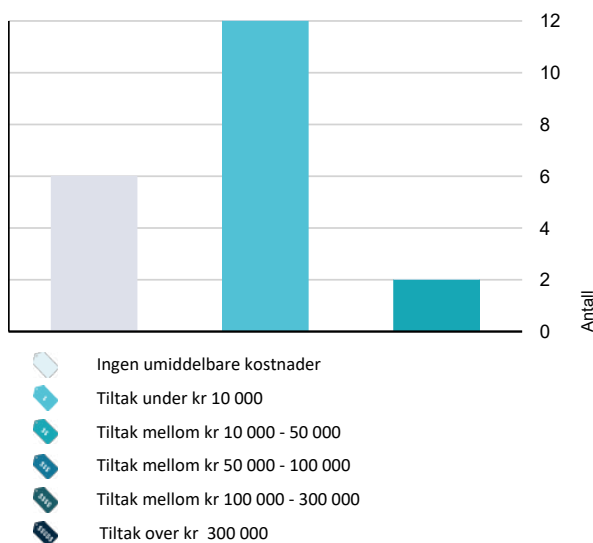
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Bolighuset ble befart innvendig og utvendig. Besiktigelser er gjort fra bakkeplan med de forutsetninger det gir. Sidebygg er kun enkelt befart for beskrivelse, undersøkelser for vurdering av tilstand er ikke utført. Tilstandsrapporten garanterer ikke at det ikke finnes skjulte feil eller mangler i bygningene. Rapporten redegjør for hva som er kontrollert og de fremkomne avvik. Det er av undertegnede ikke gjort inngrep i noen konstruksjoner. Skjulte konstruksjoner er vurdert ut i fra normale byggemetoder på tidspunktet samt dens forventede levetid og gitte opplysninger. For vurdering av forventet levetid/brukstid er det gjort skjønnsmessige vurderinger. Der hvor en bygningsdel eller installasjon har passert halvparten av forventet brukstid settes TG 2, bygningsdelen/installasjonen er da inne i en periode hvor sviktende funksjon eller behov for tiltak kan forekomme.

Måling av fall og helning på dekker er gjort med laser og tomme stokk. Modernitet hensynstas ikke ved fastsetting av tilstandsgrad.

For kontroll av om det er bom i fliser gjøres det stikkprøver. Tilstand på hvitevarer vurderes ikke.

Potensielle kjøpere anbefales å samarbeide med bygningskyndig før budgivning både med befaring og med tolkning og forståelse av dette dokument for å ivareta sin undersøkelsesplikt og sikre rett forståelse av kvaliteten på objektet.

Geologiske forhold er ikke kontrollert.

Tomteareal er hentet fra Kartverket og det tas forbehold om at denne informasjonen er korrekt.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

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

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

## Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

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

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

! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)

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

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

### TC 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

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

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



### Kommentar

Ukjent byggeår

### Standard

Normal boligstandard.

### Vedlikehold

Normalt vedlikehold

### Tilbygg / modernisering

2017	Modernisering	Pusset opp innvendige overflater.
2017	Modernisering	Ny kjøkkeninnredning
2017	Modernisering	Nytt bad i første etasje
2020	Modernisering	Fornytt drenering rundt kjeller
2020	Modernisering	Bygget vaskerom i kjeller.
2023	Ombygging	Etablert ekstra soverom, og bygget om tilbygget
2024	Modernisering	Bygget toalettrom i kjeller.

## UTVENDIG

### TG 1 Takteking

Boligen har takteking av taksteinsimiterte metallplater og taket er besiktiget fra bakkenivå. Selger opplyser at det er ny takteking på deler av opprinnelig bolig i forbindelse med forsikringskade.

Årstill: 2000 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

### TG 2 Nedløp og beslag

Boligen har takrenner, nedløpsrør og beslag av sort metall. Det er snøfangere over inngangsdør, to pipehatter over tak og takstige til pipe for feier. Takvann ledes ned i drenering.

Årstill: 2000 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

### Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Det er påvist frostsprengte nedløpsrør.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke krav om å ettermontere snøfangere for å tilfredsstillende dagens krav, men det vil være naturlig å montere da takteking skiftes. Stigetrinn bør monteres til den pipen som ikke har adkomst for feier. Frostsprengt nedløpsrør bør skiftes ut da lekkasje vil føre til økt fuktbelastning på konstruksjoner, og årsaken til frostsprengt bør utbedres. Dette kan være ved å spyle opp drenering.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Bildet viser frostsprengt nedløpsrør.



Bildet viser at det bare er adkomst til en pipe for feier.

### TG 2 Veggkonstruksjon

Boligen har vegger av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår utvendig kledd med liggende bordkledning.

Det er opplyst på befaring at vegger mot øst og nord er etterisolert og kledd med ny bordkledning.

Det er lufting bak kledning og musebånd i undersøkt område utført av selger.

Det er påvist noe ubehandlet omramming rundt vinduer, og disse bør behandles.



# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

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

Avviket gjelder på vegger som ikke er etterisolert og kledd av selger, og det er ikke synlige skader som følge av dette.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for å gjøre enkeltstående tiltak for å forbedre lufting bak bordkledningen, men hvis bordkledning skal skiftes på hele vegger bør lufting etableres.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Bildet viser at det ikke er luftespalte i nedkant av bordkledning på enkelte vegger.

## 1 TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Boligen har takkonstruksjon av stedsbygde takstoler kledd med underpanel og det er adkomst til loft over opprinnelig bolig fra luke over overbygget terrasse. Loftet er isolert med innblåst isolasjon, og loftet er undersøkt fra luke grunnet mangel på gangbart gulv. Det er et ventilert kaldtloft med luftespalter i takfot og lufteventiler i gavlpisser.

Loftet over tilbygg er ikke tilgjengelig for inspeksjon, og det bør etableres inspeksjonsmulighet, gjerne i form av loftsluke.

## Vurdering av avvik:

- Undertaket er misfarget.

Underpanel er misfarget, trolig som følge av kondens, men det måles tørt på befaringsdagen.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Følg med på forholdet. Kondenseringen kan ha oppstått før loftet ble etterisolert og lufting ble etablert.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Bildene viser misfarget underpanel, men at det måles tørt på befaringsdagen.



## 1 TG 1 Vinduer

Boligen har i hovedsak malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Flere vinduer er skiftet siden 2017, men enkelte vinduer er av eldre dato med ukjent alder. Glasset er byttet i flere av de eldre vinduene. Kjellervinduet har enkle glass og vareramme.

## 1 TG 1 Dører

Boligen har en malt hovedytterdør med sidefelt av glass, en malt 2-fløyet balkongdør med 2-lags isolerglassfelt og en malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglassfelt.

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

Boligen har en sør- og vestvendt delvis overbygget og delvis inntrukket treterrasse med rekkverk og tretrapp til terreng. Det er en treplattung ved inngangsdøren. Terrasegulvene er av nyere dato.

## Vurdering av avvik:

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

Det er enkelte skjevheter på rekkverk.

## Konsekvens/tiltak

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

# Tilstandsrapport

Skjevheter bør rettes opp på rekkverk.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## **TG 3** Utvendige trapper

Boligen har en enkel tretrapp fra treterrassen og en enkel tretrapp fra 2-fløyet balkongdør.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Etter dagens forskrift skal høydeforskjeller over 0,5 m sikres med rekkverk.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Bildet viser at det ikke er montert rekkverk på tretrapp.

## INNSENDIG

## **TG 1** Overflater

Innvendige overflater består av laminatgulv og klikkvinyl, vegger er kledd med malte plater og himlinger er kledd med malt panel av MDF. Innvendige overflater er i hovedsak fra 2017.

**Årstall:** 2017      **Kilde:** Eier

## **TG 1** Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er etasjeskille av trebjelkelag på opprinnelig bolig og støpt plate på mark på tilbygg med soverom og gang.

## **TG 2** Radon

### Vurdering av avvik:

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

Det anbefales på generelt grunnlag at det utføres radonmålinger i samtlige boliger i Norge.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radonmålere fås kjøpt i nettbutikker og huseier kan selv sette opp disse i boligen. Etter endt målingsperiode sendes målerne inn til angitt laboratorium for analyse. Kostnadsestimat gjelder radonmåling.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## **TG 3** Pipe og ildsted

Boligen har to mursteinspiper med tilknyttede ildsteder i første etasje. Sotluker er plassert i kjeller.

En sotluke er plassert over benkeplate på vaserom, men det er montert ubrennbar glassplate på benkeplaten.

### Vurdering av avvik:

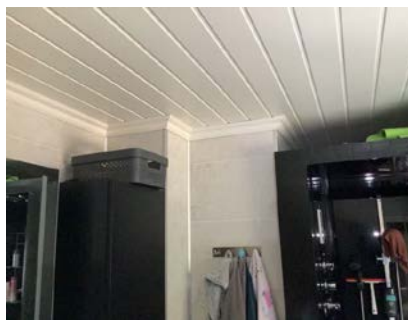
- Pipevanger er ikke synlige.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Pipevanger må i utgangspunktet gjøres tilgjengelige, men det kan undersøkes om kravet til fire synlige pipevanger kan lempes på ved rehabilitering av pipen.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Bildet viser at deler av pipe er innkledd på badet.

## **TG 1** Rom Under Terreng

Kjelleren har gulvbelegg, laminatgulv og gulvmatter på treningsrom, vegger er i hovedsak av malt mur og himlinger er kledd med malt panel av MDF.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i toalettrom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.

# Tilstandsrapport



Bildet viser hulltaking og at det måles tørrt.

## KG 10 Kryp Kjeller

Boligen har mest sannsynlig krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv under deler av opprinnelig bolig.

### Vurdering av avvik:

- Kryp kjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

### Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til krypkjeller slik at den kan inspiseres. Dette er en utsatt konstruksjon.

## KG 3 Innvendige trapper

Boligen har en malt svingtrapp i tre mellom etasjer med tette trinn.

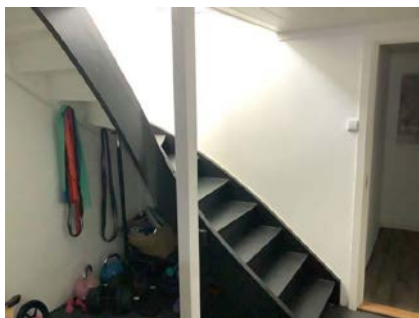
### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er ikke montert rekkverk.

### Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Bildet viser at det mangler rekkverk på trapp.

## KG 1 Innvendige dører

Boligen har malte profilerte dører.

## KG 1 Andre innvendige forhold

Innredet kjellerrom med gulvbelegg, malt mur på vegger og malt panel av MDF i himling. Rommet har benkinnredning med malte slette fronter, laminat benkeplate og nedfelt rustfri servant. Rommet har avsatt plass til vaskemaskin under tørketrommel.

Rommet benyttes til vasking, tørking og bretteing av klær. Rommet tåler ikke vannpåkjenning og det har ikke sluk, så det er derfor ikke vurdert som et våtrom. Rommet vil fungere så lenge det ikke utsettes for vannpåkjenning.

Det er sensor for lekkasjesikring på gulv under servant.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

Badet er bygget i 2017, da byggt teknisk forskrift fra 2010 var gjeldende. Det er fremvist samsvarserklæring for elektrisk anlegg og faktura fra rørlegger. Selger har utført arbeider med gulvbelegg og baderomsplater som egeninnsats.

Årstall: 2017 Kilde: Faktura e.l

### 1. ETASJE > BAD

## KG 2 Overflater vegger og himling

Badet har baderomsplater på vegger og malt panel av MDF i himling.

Årstall: 2017 Kilde: Faktura e.l

### Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Baderomsplater er ikke montert på sokkellist og de er ikke forseglet i nedkant med for eksempel silikon. Dette betyr at produsentens monteringsanvisning ikke er fulgt.

Baderomsplater på innkassing for toalett er ført helt ned til gulvet, og dette fører til at plater kan trekke opp vann.

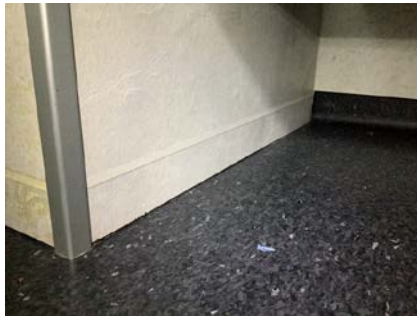
### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Baderomsplater bør forsegles i nedkant for å forhindre at disse kan trekke opp vann, og tett dusjkabinett må fortsatt benyttes. Det bør etableres spalte mellom baderomsplater og gulv på innkasset toalett, da vil også eventuelt lekkasjevann fra innebygget sistene bli synliggjort.

Kostnadsestimat: Under 10 000

# Tilstandsrapport



Bildet viser at baderomsplater på innkasset toalett er kledd helt ned til gulvet, og dette kan føre til at platene trekker opp fukt.



Bildet viser at baderomsplater ikke er montert på sokkellist, og de er ikke forseglet i nedkant.

## 1. ETASJE > BAD

### TO 2 Overflater Gulv

Badet har gulvbelegg og elektriske varmekabler.

Årstall: 2017 Kilde: Faktura e.l

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er ikke fall til sluk og gulvet har en kul midt på, slik at eventuelt lekkasjevann fra servant og toalett vil ledes mot dør. Det er en vanntett oppkant ved døren på 30 mm, så vann vil renne ned i sluk før det renner ut fra badet og fører til skader.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Badet vil fungere med avviket angående fallforholdet så lenge tett dusjkabinett benyttes og sluket holdes åpent.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

## 1. ETASJE > BAD

### TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk, og synlig vinylbelegg og baderomsplater som tettesjikt.

Årstall: 2017 Kilde: Faktura e.l

#### Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Det er påvist sprekkdannelser i sveiseskjøt på gulv og i oppkant på gulvbelegg.

Det er påvist ufagmessig utførelse i overgang mellom sluk og gulvbelegg da slukets klemring ikke er festet med skruer, og det er fuget med silikon rundt klemring.

Det er ikke fremvist dokumentasjon for utførte arbeider med tettesjiktet på våtrommet.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Oppsprukkede sveiser i gulvbelegget må utbedres med nye sveiser.

Det bør gjøres undersøkelser rundt sluket angående muligheter for å oppnå tett, fagmessig utførelse.

Tett dusjkabinett må fortsatt benyttes og sluket må holdes åpent.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Bildet viser oppsprukket sveis.



Bildet viser plastsluk, og at utførelsen rundt sluk ikke er fagmessig.

## 1. ETASJE > BAD

### TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Det er vurdert at eventuelt lekkasjevann vil synliggjøres ved å renne ut til badet i glipper mellom innkassing og gulvbelegg.

Årstall: 2017 Kilde: Faktura e.l

## 1. ETASJE > BAD

### TO 1 Ventilasjon

# Tilstandsrapport

Badet har ventilasjon via elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2017 Kilde: Faktura e.l

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8. Hulltaking er foretatt i stue bak våtsone.

Årstall: 2017 Kilde: Faktura e.l



Bildet viser hulltaking og at det måles tørr.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i vinkel med malte profilerte fronter og nedfelt komposittservant med sidefelt. Det er overskap over deler av innredning og vannfast plate mellom benkeplate og overskap. Løsning med avsatt plass til hvitevarer.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.  
Det var ikke strøm i bolig på befaringsdagen, så ventilatoren er ikke funksjonstestet.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

## SPESIALROM

### KJELLER > TOALETTRUM

### TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med gulvbelegg og fall til sluk, baderomsplater og malt mur på vegger og malt panel av MDF i himling. Det har veggmontert toalett, servantinnredning og naturlig ventilasjon via ventil i himling. Varmtvannstanken er plassert her. Rommet ble pusset opp i 2024.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Boligen har vannrør av plast (rør i rør), og disse er besiktiget i rørskap. Stoppekran er plassert på trimrom i kjeller.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Bildet viser at det mangler tettemuffer i enden av varerør.

### TG 2 Avløpsrør

Boligen har avløpsrør av plast.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Aldersavviket gjelder bare enkelte avløpsrør.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skal avvikene lukkes må løsning for lufting- og stakemuligheter for avløpsanlegget fremvises eller etableres.

# Tilstandsrapport

## TC 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via veggventiler og vindusventiler.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TC 2 Andre VVS-installasjoner

Boligen har et plastsluk i gulv på toalettrom.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Det er lagt gulvbelegg på toalettrommet, og dette er ikke utført fagmessig da det ikke er tett tilslutning mellom gulvbelegg og sluk. Rommet er ikke et våtrom, men lekkasjevann fra varmtvannstanken skal renne ned i sluket.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tett tilslutning mellom gulvbelegg og sluk.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Bildet viser plastsluk, og at det ikke er tett tilslutning mellom plastsluk og tettesjikt.

## TC 1 Andre VVS-installasjoner - 2

Boligen har lekkasjesikring montert på vanninntak med sensor på vaskerom i kjeller og på kjøkken.

## TC 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 200 liter.

**Årstall:** 2017

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

## TC 1 Andre installasjoner

Boligen har tre luft til luft varmepumper, en fra 2018 og to fra 2022. Inneleder er plassert i stue, trimrom i kjeller og i gang.

**Årstall:** 2018

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

## TC 1 Elektrisk anlegg

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig 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.*

Boligen har i hovedsak skjult elektrisk anlegg med jordede stikkontakter og nyere sikringskap med jordfeilautomater i trappegang. Det var skogsarbeid i området på befaringsdagen, og et tre var felt over en strømkabel. Det var derfor ikke strøm i boligen på befaringsdagen.

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2017**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk

# Tilstandsrapport

Samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**

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

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**

## Generell kommentar

Utfyllelse av punkter under elektrisk anlegg er utført på bakgrunn av informasjon fra eier og observasjoner under den bygningsmessige befaringen av boligen. Det elektriske anlegget er ikke helhetlig kontrollert.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

### ☑ TG 2 Drenering

Boligen har drenering rundt kjeller mot nord og øst med fuktsperre fra 2020. Boligen har mest sannsynlig ikke fuktsperre mot grunnen, og det er mest sannsynlig drenering i form av tilbakefylling med stedlige masser fra byggeår mot sør og vest. Kjeller fremstår tørr på befaringsdagen, men den bør ikke innredes mer enn den er innredet på befaringsdagen.

Det er opplyst at det er etablert en avskjæringsgrøft langs treterrassen som leder vann ut i skråning.

### Vurdering av avvik:

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

Avviket gjelder bare deler av grunnmuren.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Klima og forhold i kjelleren bør følges med på. På befaringsdagen var det ingen tegn til at tiltak var nødvendig.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### ☑ TG 2 Grunnmur og fundamenter

Boligen har grunnmur av betong og det er opplyst at det er porebetong innvendig under opprinnelig bolig. Det er støpt plate på mark under tilbygg med gang og soverom.

### Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Utvendig forsegling av riss og sprekker for å forhindre frostspreng. Følg med på eventuell utvikling.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Bildet viser eksempel på utvendig skråriss.

### ☑ TG 2 Terrenforhold

Eiendommen har en slakt skrånende tomt, og det er en bratt skråning mot elva som er sikret med gjerde. Deler av tomten var snødekt på befaringsdagen.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke tilfredsstillende fall fra bolig.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Terrenjustering bør utføres for å etablere tilfredsstillende fall fra boligen. Tilfredsstillende fall vil være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra boligen.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Bildet viser at det ikke er tilfredsstillende fall fra bolig.

### ☑ TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

# Tilstandsrapport

Boligen har privat vann fra brønn med vannledning av plast og privat avløp med slamavskiller av betong og avløpsledning av ukjent materiale. Det er ikke opplyst om avvik på vann- og avløpsanlegg.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TO 2 Septiktank

Boligen har slamavskiller av betong med ukjent alder. Kummen har mest sannsynlig infiltrasjon til grunnen. Kummen var snødekt på befaringsdagen, så disse er ikke undersøkt.

#### Vurdering av avvik:

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

Løsningen er av en slik alder at sviktende funksjon på infiltrering kan forekomme. Dette kan blant annet fremprovoseres ved en bruksendring som fører til større belastning.

#### Konsekvens/tiltak

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

Det er ikke kjent med behov for tiltak, men kjøper må planlegge med reovering av avløpssystemet. Dette er søknadspliktig inn til kommunen og det kan i den forbindelse bli gitt pålegg vedrørende utførelsen.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TO 1 Andre tomteforhold

Det er et trykkimpregnert tregjerde rundt store deler av eiendommen, og en innkjøringsport ved veien.



## Bygninger på eiendommen

### Garasje



#### Anvendelse

#### Byggeår

#### Kommentar

#### Standard

Normal garasjestandard.

#### Vedlikehold

Normalt vedlikehold.

#### Beskrivelse

Garasje og carport oppført med støpt plate på mark med vegger av bindingsverkskonstruksjon utvendig kledd med liggende bordkledning. Takkonstruksjon av fabrikkerte takstoler tekket med taksteinsimiterte metallplater.

Garasjen har leddport med elektrisk portmotor, vinduer for lysinnslipp, gangdør og innlagt strøm til lys og stikkontakter.

Garasjens vegger er innvendig kledd med liggende panel og takkonstruksjonen er åpen.

Carporten har dekke av belegningsstein.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

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



## Hva er bruksareal?

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

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



## Hva er måleverdig areal?

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	128			128	53		128
Kjeller	39			39			39
<b>SUM</b>	<b>167</b>				<b>53</b>		<b>167</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>167</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Stue/kjøkken , Stue , Bad , Gang , Soverom , Soverom 2, Soverom 3		
Kjeller	Toalettrom , Trimrom , Soverom , Rom benyttes som vaskerom		

### Kommentar

Areal etter innvendig oppmåling på stedet med laser avstandsmåler.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:*

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Det er fremvist fakturaer for innleide tjenester, og selger har utført mye som egeninnsats.

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Vindu på soverom i kjeller tilfredstiller ikke dagslyskrav, eller krav til sikker rømming.

## Garasje

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje		33		33	20		33

<b>SUM</b>		<b>33</b>		<b>20</b>		<b>33</b>
<b>SUM BRA</b>		<b>33</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

### Kommentar

Areal etter innvendig oppmåling på stedet med laser avstandsmåler.  
Åpent areal er steinbelagt område i carport.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:*

*Kommentar:*

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

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	167	0
Garasje	0	33

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.4.2024	Jan Martin Rønning	Takstingeniør
	Linn Engevik Løseth	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3422 ÅMOT	42	48		0	1622.6 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Haugedalsveien 356

### Hjemmelshaver

Løseth Even Dalstein

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger blant spredt boligbebyggelse og skogarealer cirka 4 km nord-øst for Rena som er kommunesentrum.

### Adkomstvei

Direkte adkomst fra Haugedalsveien som er en fylkesvei.

### Tilknytning vann

Privat vann.

### Tilknytning avløp

Privat avløp.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område som er regulert til LNRF-område (landbruks-, natur-, reindrifts- og friluftsområder).

Eiendommen ligger i et område som er definert som gulv støysone og med ras- og skredfare i kommuneplanens arealdel.

### Om tomten

Eiendommen har en slakt skrånende tomt med gruset adkomst og grusede biloppstillingsplasser. Tomten er pent opparbeidet med plen og det er kansteinavgrensning mellom deler av grusen og plenen. Det er et tregjerde rundt det meste av eiendommen, og det er et steinbelagt område mot vest utenfor 2-fløyet balkongdør.

### Tinglyste/andre forhold

Det foreligger en tinglyst heftelse på eiendommen fra 1982 i form av bestemmelse om bebyggelse der Vegvesenets betingelser er vedtatt.

## Siste hjemmelovergang

### År

2017

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	0	Nei
Samsvarserklæring	05.01.2023		Gjennomgått	0	Nei
Samsvarserklæring	27.09.2017		Gjennomgått	0	Nei
Grunnbokutskrift	08.04.2024		Gjennomgått	0	Nei
Tidligere tilstandsrapport	04.06.2017	Dato gjelder befaringsdato	Gjennomgått	0	Nei
Statens Kartverk	08.04.2024		Gjennomgått	0	Nei
Reguleringsplaner	11.04.2018		Gjennomgått	0	Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/UM3681>

## KLAGEOORDNING FOR FORBRUKERE

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



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Elverum	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1211240152	
<b>Selger 1 navn</b>	
Even Dalstein Løseth	
<b>Gateadresse</b>	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2017
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	7
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	fremtind
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1211240152

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Nytt vann anlegg i hele huset
Arbeid utført av	Rena Rørservice

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei  Ja

Beskrivelse	Sveiset gulvbelegg og forhøyet sluk
-------------	-------------------------------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Egen brønn der reparasjoner har blitt gjort. Ny kloakkrør inn til huset.

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

Nei  Ja

Beskrivelse	Litt fuktig kjeller før jeg gravde ny drenering i 2019
-------------	--

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

Nei  Ja

Beskrivelse	Liten lekkasje av kondens vann på garasjen i nedkant av taket på vest siden.
-------------	--

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse	Skjevt gulv på bad grunnet ujevn flytstøp, Det er utført oppå flis og membran fra forrige eiger
-------------	---

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

Nei  Ja

Beskrivelse	Rena hus og hyttecervise reparerte en sopp skade før overtakelse 2017. Mus på loftet men ikke observert etter bytte av bordkledning 2020 kan finnes ekskrementer. Kan forekomme maur under heller ute.
-------------	--

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei  Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Alt av el er byttet ut samt sikringskap og inntak med jordkabel.
Arbeid utført av	Svensgaard installasjon AS

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

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

Drenering. Forsterking i tak mellom kjøkken og stue, dimensjonert av rena hus og hyttecervise. Tømmer Arbeid ved bruksendring fra bod til soverom Forsterking over dør til toalett i kjelleren.
---
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Svar 

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
---

  
 Beskrivelse 

Bytte av takplater øst side fremtind. Jeg har byttet takplater vest side( ikke tilbygg nord) Jeg har byttet fasade
--

  
 Arbeid utført av 

Fremtind Forsikring
---------------------
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse 

Brukendret fra kjeller til vaskerom, toalett og soverom. Samt fra bod til større gang og nytt soverom
---
- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse 

Midlertidig brukstillatelse Søknad om ferdigattest blir sendt 2.4.2023
--
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse 

Godkjent brukstillatelse mangler ferdig attest Søknad om ferdigattest blir sendt 2.4.2024
---
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse 

Skade på tak, fremtind Forsikring
-----------------------------------
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse 

Eiendommen er kjøpt fra dødsbo i 2017. Eiendommen har privat brønn, det gardbruker nord for huset betaler strømmen og eiger av huset samt nabo har ansvaret for brønnen med drift og vedlikehold. Fundament til carport har noen sprekker.
--

## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1211240152

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Even Løseth	fb37c62e5d9ce6cc7b2ec4 810da8652d9852b64	02.04.2024 07:28:58 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 12/1124/0152

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

# Haugedalsveien 356

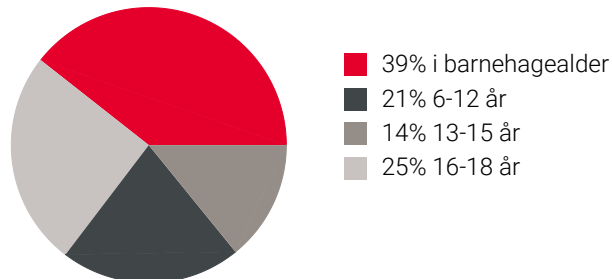
## Offentlig transport

🚏 Haugedalsveien 368 Linje 850, 854	1 min 🚶 0.1 km
🚏 Rena stasjon Linje R60	6 min 🚶 4.2 km
✈️ Oslo Gardermoen	1 t 35 min 🚶

## Skoler

Åmot barne- og ungdomsskole (1-10 kl.) 377 elever, 22 klasser	7 min 🚶 5.2 km
Terningen Arena	31 min 🚶
Elverum videregående skole 800 elever	34 min 🚶 38.3 km

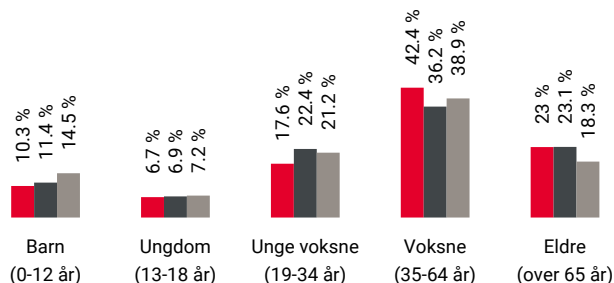
## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Haugedalen	163	90
Kommune: Åmot	4 195	3 321
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Ottershagen gardsbarnehage (0-5 år) 31 barn	8 min 🚶 0.6 km
Skysseveien barnehage (1-5 år) 42 barn	7 min 🚶 5.5 km
Trollhaugen barnehage (1-5 år) 54 barn	7 min 🚶 5.7 km

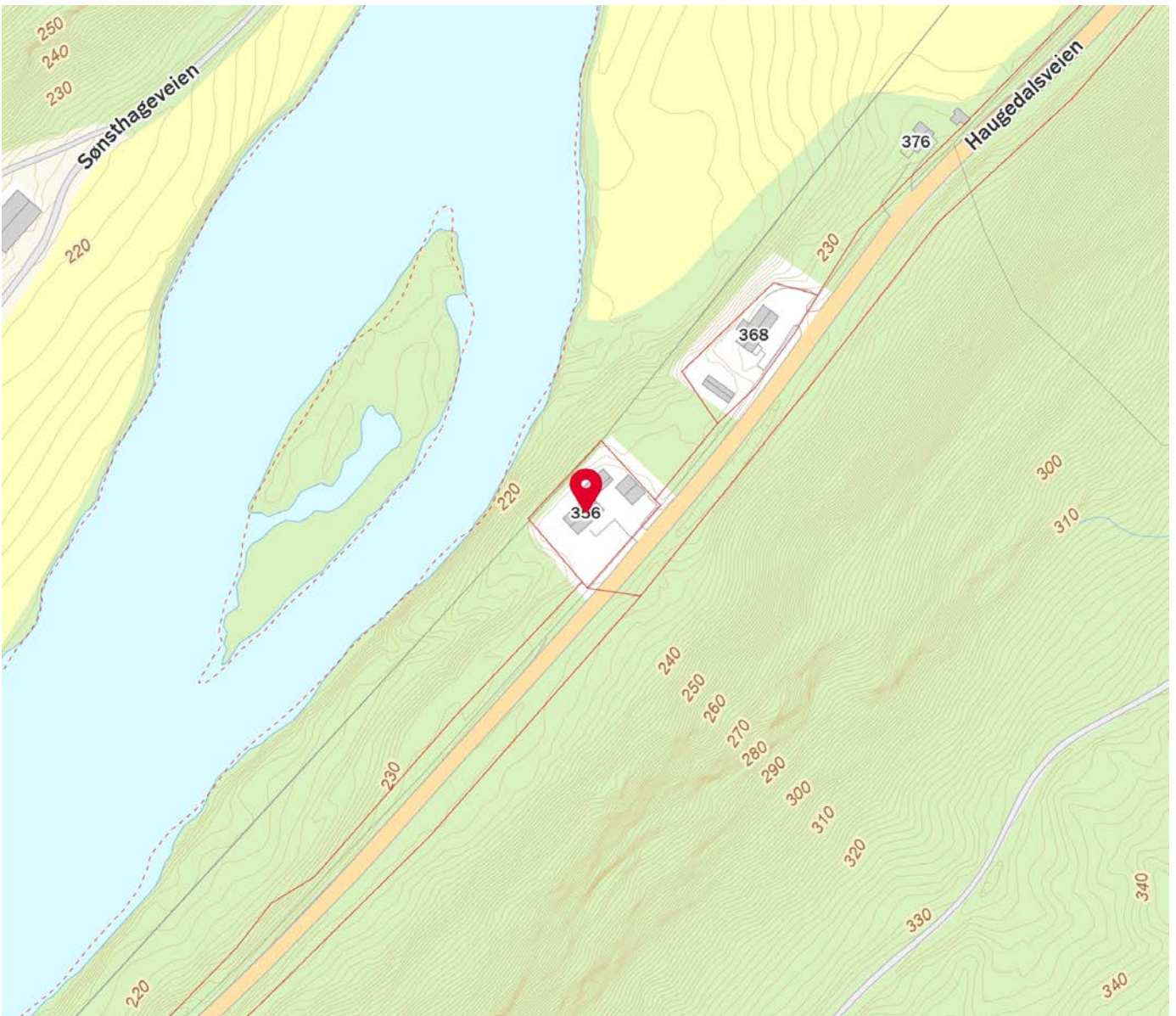
## Dagligvare

Kiwi Rena	4 min 🚶
Spar Rena	5 min 🚶

## Sport

⚽ Haugdalen ballbane Ballspill, fotball	3 min 🚶 2.9 km
⚽ Rena Idrettspark Aktivitetshall, fotball, friidrett, svøm...	6 min 🚶 4.4 km
🚲 Avancia Xpress Rena	5 min 🚶
🚲 Rena fysikalske institutt	6 min 🚶

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Elverum kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Elverum kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

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

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

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

  
Rettt skal være rett. For alle.



# Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

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

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

## **Egenandel**

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

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

## **Nytt om tilstandsrapporter**

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

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

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

### **Arealavvik**


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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Haugedalsveien 356  
2450 RENAMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Marius Norum

Oppdragsnummer: 1211240152

Telefon: 465 04 951  
E-post: marius.norum@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

## Kjøpet vil bli finansiert slik:

16.04.2024

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

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

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

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

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

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre