

Egenerklæring

Rostadmoen 76, 2450 RENA

28 Jul 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Rostadmoen 76

Postadresse

Rostadmoen 76

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?☐ Ja ☒ Nei**Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?**☐ Ja ☒ Nei**Når kjøpte du boligen?**

Høsten 2021

Har du selv bodd i boligen?☒ Ja ☐ Nei**Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.**

Høsten 2021 til desember 2025. Flyttet inn igjen sommer 2026

Informasjon om eksisterende husforsikring

Vet ikke

Informasjon om selger

Selger

Bøen, Even

Selger

Arnesen, Elise

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.



Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2026

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☒ Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Varmekabler på badet fungerte ikke. fikk elektriker til å se på det. de fungerer igjen nå

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Berg og sanboe

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

koblet til varmekabler

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2024

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Kledning nordside ab huset er byttet, lagt inn 20 cm isolasjon inn mot kjøkken. og byttet begge vindu på kjøkken. utført av min far som er



byggmester

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

ingen

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja

☒ Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja

☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

ett vannrør som er ment for vann til utebruk drypper litt. må byttes lukkekran da den ikke stenger 100%. ble oppdaget nå i forbindelse med salg da jeg fjernet vannslanger som var koblet på vannrøret.

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2021

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært

☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Lagt opp alt nytt elektrisk på kjøkken, og ny kurs og ledning til varmepumpe i stua

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

elverum elektro

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**



☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

Rostadmoen Vannverk

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

ja på badet er det noen sprekker på toppen av noen av flisene

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr



19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Ingen mus inne i oppholdsrom, men har hørt mus i veggene

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja ☒ Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ikke relevant for denne boligen.

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?



☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Har utført el-kontroll av hele huset nå i juli 2026. har dokumentasjoner på dette. kan sikkert være fint for ny eier

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 30038820

Egenerklæringsskjema

Name

Even Bøen

Date

2026-07-28

Name

Elise Arnesen

Date

2026-07-28

Identification



Even Bøen

Identification



Elise Arnesen



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Rostadmoen 76

2450 RENA

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype:	Enebolig
Byggeår:	1955
Enebolig BRA:	109 m ²
Enebolig BRA-i:	109 m ²
Sum alle bygg BRA:	160 m ²
Sum alle bygg BRA-i:	109 m ²
Rapportdato:	3.8.2026 (Gyldig til 3.8.2027)



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

3

TG-2

18

TG-3

1

TG-IU

1

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2025.

Bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav, men som er inkludert i denne rapporten, er vurdert etter NS 3600:2025.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrappen

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

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Elektrisk anlegg

Dokumentasjon med kontrollrapport er fremlagt og foreligger ved salg, for ytterligere kommentarer og beskrivelse henvises til rapporten utarbeidet av Minel Elmontasje Elverum AS.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom -	Tilstand grunnet påviste forhold.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Fuktsikring og drenering	Tilstand grunnet elde og påviste forhold.
Grunnmur og fundament	Tilstand grunnet elde og påviste forhold.
Terrengforhold	Tilstand grunnet påviste forhold
Rom under terreng	-Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. -Kjeller bør holdes under observasjon. -Kjeller med mangelfull ventilering, ettermontering av mekanisk avtrekk må ettermonteres for å bedre luftsirkuleringen i kjeller.
Balkong, terrasse, platting	Tilstandsgrad grunnet elde og påviste forhold.
Vinduer og dører	Tilstand grunnet elde og påviste forhold.
Yttervegg og fasade	Tilstand grunnet elde og påviste forhold.
Skorstein over tak	Tilstand grunnet elde og påviste forhold.
Takkonstruksjon og loft	Tilstand grunnet elde og påviste forhold.
Taktekking	Tilstand grunnet elde og påviste forhold
Etasjeskille og gulv på grunn	Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Ildsted/Skorstein innvendig i boligen	Tilstand grunnet elde og påviste forhold.
Kjøkken - Overflater og innredning	Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet manglende lekkasjesikring.
Avløpsrør	Tilstand grunnet elde og påviste forhold.
Vannledninger	Tilstand grunnet elde og påviste forhold.

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Varmtvannsbereder	Tilstand grunnet påviste forhold.
Innvendige overflater	Tilstand grunnet elde og påviste forhold
Radon	Tilstand grunnet påviste forhold.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Krypkjeller	Tilstandsgrad TGIU er gitt grunnet manglende adkomstmuligheter og manglende kontroll/besikning.

Lovlighet / HMS

Det mangler ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på opprinnelig del, men det foreligger godkjente byggetegninger av tilbygg mot vest (gang) samt tilbygg mot nord (soverom og bad), datert 19.10.1975, 20.05.1977 og 11.06.1995. Boligen er byggemeldt og søkt før 1 .januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest.

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav

Selv om løsningen var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av trappen. Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse. Håndløper må ettermonteres for å lukke avviket.

Det er avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverk ved utvendige trapper er ikke etablert gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade. Tiltak vil være å ettermontere rekkverk ved terrengtrapper.

Det er manglende og/eller feil/skader på snøfanger

Det er ikke montert snøfanger. Manglende snøfanger øker risikoen for personskade og skade på bygningsdeler, kjøretøy og installasjoner ved snø- og isras fra tak. Forholdet tilfredsstiller ikke dagens sikkerhetsnivå og kan medføre ansvar for eier ved ulykker.

Det er manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige

Det er ikke etablert fastmontert eller egnet adkomst til tak/pipe for feiing og tilsyn på takkonstruksjonen tilknyttet vindfang. Krav til sikker adkomst for feier er dermed ikke ivaretatt. Manglende adkomst medfører økt risiko for fallulykker ved feiing og tilsyn. Dette kan føre til at lovpålagt feiing ikke blir gjennomført, med økt risiko for sotbrann og brannspredning. Krav om ettermontering ved tilsyn må påregnes.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
13.7.2026

Rapportdato
3.8.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Elise Arnesen**
Navn: **Even Bøen**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Elektronisk egenerklæring signert og datert 28.07.2026 er fremlagt og gjennomgått, evt avvik og opplysninger er beskrevet beskrevet i rapporten. Vedlegg med tilsammen 7 sider.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Pål Nordbakken**
Firma: **P.Nordbakken Takst AS**
Tittel: **Takstingeniør**
Profesjonsansvarsforsikring: **IF Forsikring**

Telefon: **48298024**
Epost: **pnordbakken@hotmail.com**
Adresse: **Plankevegen 18 A, 2413 Elverum**

Om bygningssakkyndig:

Har 13 års erfaring innen tømrer med varierende arbeidsoppgaver, jobbet 1-år innen brannforebyggende arbeid, Teknisk fagskole ved Gjøvik i perioden 2014-2016, etterutdanning ved NEAK (Norges eiendoms akademi) 2016-2018.
Jobbet som takstmann siden 2016, etablert egen virksomhet i 2023.

Egne premisser:

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

Konsesjon:

Da eiendommen er over 2 mål, må det ved kjøp fylles ut og signeres en egenerklæring om konsesjonsfrihet.
Megler bistår med dette ved signering av kjøpekontrakt.

Tinglyste rettigheter og servitutter som omhandler boligen:

Eiendommen selges fri for heftelser, med unntak av:

Dagboknummer 4615, tinglyst 17.07.1978: Erklæring/avtale - Vedtak av det offentliges vilkår for statstilskudd i forbindelse med senking/lukking av grøft/bekk/kanal/elv. Gjelder denne registerenheten med flere.
Kontakt megler for mer informasjon eller kopi av dokumenter.

Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med høy radonaktivitet. Ingen opplysninger om utførte radonmålinger, målinger bør utføres for å kartlegge område for radonaktivitet og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Arealplaner og reguleringsplaner eiendommen er underlagt:

-Kommuneplanens arealdel med planid 20150300 fra 11.04.2018.

-Kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljø 2016 - 2030 med planid 20130500 fra 11.04.2018.

-Eldre reguleringsplan for Grinihagen Endring med planid 2009155 fra 10.06.2024.

Reguleringsbestemmelser og kommuneplaner er ikke undersøkt og beskrevet i rapporten. Ytterligere undersøkelser av kjøper bør foretas.

Befaringen er utført med de begrensninger som følger av at boligen var møblert og bebodd. Det er ikke flyttet på møbler eller gjenstander.

Ingen opplysninger vedrørende kommunale avgifter, opplysninger fremskaffes av megler.

Frittstående uthus er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse på grunn av arealmåling. Det tas spesielt forbehold om at byggene ikke er

teknisk vurdert etter forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) NS3600. Ytterligere undersøkelser for kartlegge tilstand og evt påkostinger dette vil medføre, forøvrig ingen vurderinger er foretatt.

Deler av uthus til nærliggende nabo mot vest er plassert innenfor angitte tomtegrenser for eiendommen, ingen fremlagte tinglyste dokumenter om forholdet.

Opplyst at bygninger er SEFRAK-registrert. Ingen opplysninger om verneverdige bygninger.

Rekvirent opplyser i egenerklæringen at det er registrert museaktivitet i i vegger på boligen. Ukjent omfang, tiltak og utbedringer med bekjempelse må påregnes. Ytterligere undersøkelser bør foretas for å kartlegge omfanget.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse:	Rostadmoen 76, 2450 Rena					
Kommunenr:	3422	Gårdsnr:	12	Bruksnr:	43	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	1955					
Boligtype:	Enebolig					

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig opprinnelig opplys fra 1955, planløsning med 1½ etasje og delvis kjeller.
Tilbygg mot øst med soverom opplyst fra 1995 og tilbygg mot vest med vindfang fra 1975.

Beskrivelse:

Enebolig oppgitt fra 1955, planløsning med 1½ etasje og delvis kjeller.
Bygningsmasse med blandet alder med enkelte oppgraderinger de senere år med blandt annet utskiftning av 2 vinduer, yttervegg mot vest utvendig opplyst utvendig påforet samt etterisolert i 2021 i forbindelse med renovering av kjøkken samt diverse innvendige overflatebehandlinger. Grunn- og sokkelmurer på opprinnelig del med sparesteinsbetong, grunnmur tilbygg mot oppført med på Leca grunnmur. Yttervegger oppført i bindingsverk hovedsakelig med utvendig stående kledningsbord, liggende kledningsbord i gavlene. Etasjeskille med trebjelkelag. Saltakkonstruksjon på opprinnelig, vindfang med sperrekonstruksjoner. Takteking utført med metallplater. Renner og nedløp i metall, snøfangere er ikke montert. Takkonstruksjon med kaldtloftløsning ved uinnredet rom med adkomst via bod, store deler av takkonstruksjonen uten etablert adkomst. Dører og vinduer med blandet alder og slitasjegrad. Boligens primære oppvarming med strøm og vedfyring. Ildsted med peisinnsats i murt omramming i stue, montert luft/luft varmepumpe med innerdel plassert i stue. Ventilasjon med mekaniske avtrekk på kjøkken og badrom, øvrig ventilasjon med naturlig avtrekk via klaffventiler og luftespalter i øvre del av vinduskarm. El- installasjoner og vannførende installasjoner med blandet alder. Kjeller med tradisjonelle tegn til fuktpåvirkning over tid. Det ble gjennomført fuktsøk på stubbloftkonstruksjon/etasjeskille i kjeller. Målingen viser høyt fuktinnhold med fare for en skadeutvikling i form av sopp-/råteskader. Det ble målt fuktprosent på 21.3% (se bilde i rapport). Utbedring av ventilasjon i kjeller må påregnes og god utlufing må ivaretas. Kryp kjeller under hele boligen uten etablert adkomstmulighet. Kryp kjellere vurderes på generelt grunnlag som risikokonstruksjoner forbundet med rom under terreng med høy skadefrekvens. Inspeksjons muligheter må etableres for å besikte og kartlegge tilstanden i krypkjeller. Uten slike undersøkelser kan du/dere risikere betydelige og uforutsette kostnader. Bygningsmasse med normalt vedlikehold alder tatt i betraktning. Noe oppgraderinger, vedlikehold og påkostninger må påregnes grunnet elde og påviste forhold. For øvrige kommentarer og tilstands grader vises til rapporten.

Tomt:

Eiendommens samlet areal med 13,3 daa er hentet fra www.eiendomsverdi.no. I følge Nibio's gårdskart består eiendommen av 9,6 daa dyrka mark, 2,3 daa skog, 0,2 daa annet markslag og 1,2 daa bebygd areal.
Tilnærmet flat tomt med normale solforhold.

Områdebeskrivelse:

Eiendom med landlig beliggenhet ca 4 km vest for Rena Sentrum med de fleste fasiliteter. Område med spredt boligbebyggelse, jord og skogbruk. Ca 3,5 km til skole og barnehage. Friareal i umiddelbar nærheten med fine rekreasjonsmuligheter under alle årstider, opkjørte langrennsløyper i vinterhalvåret. Eiendom med normale solforhold, noe begrenset utsyn. Boligen ligger i nærhet av mange fine tjern samt kort vei til Renaelva med flotte bade- og fiskemuligheter.

Parkering:

Gressbevokst innkjøring og gårdstun med biloppstillingsplasser for flere kjøretøy.

Vei, Vann og avløp:

Adkomst tilknyttet gruset gruset veiadkomst.
Boligen er tilknyttet privat vann og avløp. Vann opplyst fra privat vannverk med flere brukere (Rostadmoen vannverk)
Privat avløp med sedimenteringskummer og spredegrøfter.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Enebolig	109	109	0	0	20
Uthus	51	0	51	0	9
Totalt m²	160	109	51	0	29

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	0	0	0	0	0
1. etasje	101	101 Romfordeling: Stue, spisestue, kjøkken, bad, 2-soverom, innvendig bod, gang og entre	0	0	20
Loft	8	8 Romfordeling: Loftbod og trappegang	0	0	0
Totalt m²	109	109	0	0	20

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
U. etasje	46	0	46
Loft	30	8	22
Totalt m²	76	8	68

Bygning: Uthus

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	51	0	51 Romfordeling: Diverse boder	0	9
Totalt m²	51	0	51	0	9

Kommentar til arealberegning

Bolig med fullt bruksareal innenfor yttervegger i 1.etasje. Arealer 2.etasje med skråhimlinger og redusert målbarhet grunnet lave himlingshøyder (<1,9 m). Kjellerrom med innvendig adkomst uten målbart areal grunnet lave himlingshøyder (<1,9 m). Målt himlingshøyde på 1,56-1,88 meter. Terrasse er medregnet i arealoversikten for NS 3940 i areal beskrivelsen. Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslyskrav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m3) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor). Det totale bruksarealet er alltid større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger. Uthus med diverse boder er medregnet som Bra-e i arealoversikten, inntrekk inngangsparti tilknyttet uthuset er medregnet i arealoversikten for NS 3940 i areal beskrivelsen.

6. Hovedrapport

6.1 Fuktsikring og drenering

TG-2



Ingen synlige fuktsikringer ved utvendige grunnmurer på opprinnelig del

Konstruksjonsprinsipp

Bygning med vegger og rom under terreng

Byggegrøp på opprinnelig del uten etablert dreneringsystem. Tilbygg mot øst påvist med grunnmursplast ført over terreng, avslutning med topplist. Drenering og fuktsikring er ellers ikke synlig da den er nedgravd og ikke tilgjengelig.

Er hele eller deler av drenering skiftet/utbedret etter opprinnelig byggeår?

Nei

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

Ja

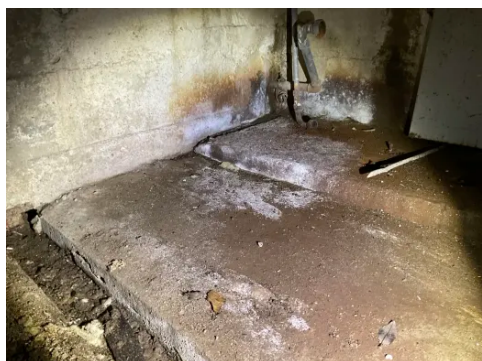
Observerte avvik:

- Forhøyet fuktnivå i overflater
- Punktvis avflassing eller utfelling av salt-/kalkutslag på puss eller maling

Oppsummering

TG-2

Grunnmursplast, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden bygningen på opprinnelig del er eldre, mangler denne grunnmursplast. Noe varierende fallforhold fra grunnmurer, enkelte terrengjusteringer bør vurderes. Det ble registrert løsnet puss, fuktmerker, malingavflassing og saltutslag på innsiden av kjellervegger og på kjellergulv. Årsaken er mangelfull fuktsikring, tette dremsmasser og fravær av eller tette dremsrør. Ingen tegn til innsig av fritt vann ved befaringen. Taknedløp er ført direkte til bakken, overvann bør føres i dremsrør og vekk fra bygningskroppen for å unngå høy vannbelastning. Kjeller bør holdes under observasjon, ny drenering kan vurderes ut fra arealbehov og eget krav til nytteverdi av kjelleren. I følge Byggforsk bygghandboken er intervaller for utskifting av drenering fra 20 til 60 år.



Tradisjonelle tegn etter fuktproblematikk

6.2 Grunnmur og fundament

TG-2



Sprekkdannelse på grunnmurer

Type Fundament/grunnmur

Grunnmur med underetasje

Grunn- og ringmurer opprinnelig del med sparesteinsbetong, tilbygg mot nord oppført med Leca-grunnmurer. Tilbygg med vindfang fundamentert på støpte betongpilarer.

Type byggegrunn

Løsmasser

Byggegrunnen fremstår med stedbundne jordmasser med høy sand og siltsortering.

Er det påvist sprekker, skader eller skjevheter?

Ja

Observerte avvik:

- Omfattende riss og markerte sprekkdannelser
- Symptom på setninger (skråriss mm)
- Symptom på jordtrykk (Horisontale riss/sprekker)

Oppsummering

TG-2

Utbedringer anbefales hvor klaffventiler ligger nært terrengnivå og utsatt for innsig i kjeller, anbefalt min 15 cm til terreng. Innvendige og utvendige grunnmurer påvist med riss/sprekkdannelse, forholdet settes i sammenheng med setningsskade og jordtrykkskader. Vedlikehold og utbedringer i skadeberørte områder bør påregnes. (se bilder). Tilstand grunnet elde og påviste forhold.



Grunnmur med tegn etter jordtrykkskade



Ventil ligger nært terreng

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Det anbefales å reparere/pusse sprekkene og følge med på utviklingen over tid for å avklare om forholdet er stabilt.
- Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.
- Videre undersøkelser anbefales før kjøp for å avklare tilstand og mulige utgifter. Uten nærmere undersøkelser kan det være risiko for betydelige og uforutsette kostnader.

6.3 Krypjkjeller

TG-IU



Krypjkjeller uten adkomstmuligheter

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering

TG-IU

Krypjkjelleren har ingen adkomst. Krypjkjellere vurderes på generelt grunnlag som risikokonstruksjoner med høy skadefrekvens. Det gjøres oppmerksom på at en krypjkjeller er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår. Videre undersøkelser anbefales før kjøp, slik at tilstand og mulige utgifter blir avklart. Uten slike undersøkelser kan du risikere betydelige og uforutsette kostnader. For øvrig ingen vurderinger.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Krypjkjeller uten adkomstmuligheter, inspeksjonsmulighet til krypjkjellere bør etableres for regelmessig inspeksjoner.



Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann?

Ja

Observerte avvik:

- Terreng med noe varierende fallforhold.

Er kontrollert bortledning av takvann mangelfull?

Nei

Oppsummering**TG-2**

Terreng med noe varierende fallforhold, enkelte terrengjusteringer er påregnelig. Forholdet gir økt risiko for fuktbelastning mot konstruksjonen. Tilstand grunnet påviste forhold.

6.5 Rom under terreng

TG-2



Tradisjonelle tegn etter fuktproblematikk ved rom under terreng

Type rom under terreng

Grovkjeller

Kjellerrom med trappekonstruksjon.

Forøvrig ingen etablerte risikokonstruksjoner forbundet med fuktproblematikk ved rom under terreng.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det påvist fukt eller fuktskader i konstruksjonen?

Ja

Observerte avvik:

- Forhøyet fuktverdi i konstruksjonen
- Salt/kalkutsalg på murflater
- Fuktskjolder på overflate

Oppsummering**TG-2**

Det ble foretatt fuktsøk på etasjeskille. Fuktmålinger viser fuktverdier over faregrense for utvikling av sopp/ råteskader, målt fuktoter på 21,3%. Ingen tegn til innsig på befaringstidspunktet. Muroverflater med fuktros, saltutslag og malingavflassing, årsaken settes i sammenheng med mangelfull ventilasjon samt dårlig fuktsikring, dårlige dremsmasser og fravær av eller tette dremsrør. Kjeller bør holdes under observasjon. Kjeller vurderes som risikokonstruksjoner forbundet med rom under terreng. Kjeller og krypkjeller med mangelfull ventilasjon. Tilstandsgrad grunnet konstruksjonsvalg og generell fuktproblematikk med rom under terreng.



Verdier over faregrense for utvikling av sopp og råteskade

6.6 Balkong, terrasse, platting

TG-2



Terrasse med adkomst fra stue og terreng



Rekkverk med råteskader

Type **Terrasse**

Terrasse mot sydvest med adkomst fra stue og terreng fundamentert på støpte betongpilarer. Gulv med 21x95 mm impregnerte terrassebord, malt rekkverk med håndløper. Målt gulvareal på ca 20 m2.

Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom? **Nei**

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? **Ukjent**

Det fremkommer ingen informasjon eller dokumentasjon vedrørende utført arbeid på terrasse.

Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt? **Ja**

Observerte avvik:

- Det registreres spredte råteskade på rekkverk

Er balkong / terrassen teknet? **Nei**

Oppsummering **TG-2**

Gulv ved terrasse og plattinger utført med 21 mm terrassebord på c 60 cm bjelkelag anses underdimensjonert. Overflater med avflassing, svertesopp, råteskader og slitte overflater, rekkverk med råteskade og berørte områder må umiddelbare tiltak iverksettes for å begrense skadeomfanget. Utbedringer anbefales hvor trappevanger ligger på jomfruelig terreng og utsatt for fuktskader, anbefalt min 15 cm til terreng. Terrasse har symptom på skader som tilsier behov for tiltak. Tilstandsgrad grunnet elde og påviste forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vedlikehold, påkostninger og utskiftninger av rekkverk med råteskader og berørte områder må påregnes.

6.7 Vinduer og dører

TG-2



Terrassedør med vedlikeholdsbehov

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass, utvendige vannbrett med metalbeslag. Malt ytterdør med isolerglass, malt terrassedør med isolerglass. Innvendig dører med finerte dørblad og malte hetredører, dørblad mellom vindfang og stue med glassfelt. Vinduer og dører med blandet alder.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? **Ja**

Vinduer og dører med blandet alder. Installasjoner er skiftet etter behov gjennom årene. Vinduer med isolerglass påvist fra 1975, 1993, 1995 samt 2 vinduer kjøkken fra 2021. Malte terrassedører påvist fra 1993 og 1995. Malt heltre ytterdør påvist fra 1985.

Er det påvist punkterte glass? **Nei**

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader? **Ja**

Observerte avvik:

- Værslitte karmen med behov for vedlikehold
- Lokale fuktskader uten tegn til nedbrytning



Malt terrassedør med isolerglass

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

Nei

Er isolerglassruter eldre enn 35 år?

Ja

Observerte avvik:

- Eldre enn 35 år med usikker levetid

Oppsummering

TG-2

Materialet i vinduenes tettelister eldes, og blir sprøtt over tid, slik at tettefunksjonen reduseres. Tettelister bør kontrolleres og etter hvert byttes ut. Med tanke på oppnådd alder på vinduer så er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig. Innvendig ramme med malingoppsprekking og lokal slitasje, forholdet settes i sammenheng med noe mangelfull ventilasjon. Utvendig ramme med malingavflassing og slitte overflater. Dørvidere med noe slark, enkelte installasjoner med justeringsbehov. Installasjoner som helhet med normal bruksslitasje. I følge Byggforsk byggetalblad er middels levetid for dører og vinduer normalt ca 40 år. Normal garantitid for isolerglass mot punktering er 5-10 år. Tilstand grunnet elde og påviste forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vedlikehold, utskiftninger og påkostninger må påregnes grunnet elde, slitasje og påviste forhold. Vinduer, ytterdør og terrassedører bør vurderes å skiftes, da dette kan være gunstig sett ut i fra et energiøkonomisk synspunkt over tid.

6.8 Yttervegg og fasade

TG-2



Fasadebilde

Type veggkonstruksjon:

Tømmerkonstruksjon, Trekonstruksjon

Yttervegger i bindingsverk.

Kledningsbord hovedsakelig fra de forskjellige byggeår.

Type fasade/kledning:

Stående kledning, Liggende kledning

Yttervegger i bindingsverk hovedsakelig med utvendig stående kledningsbord, liggende kledningsbord i gavlene.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Rekvirent opplyser at utvendige fasade mot nord (gavelvegg kjøkken) er utvendige påføringer, etterisolering, montert ny vindspærre, samt montert ny kledning i 2021. Opplyst at arbeidet er utført på egeninnsats av fagpersoner og at dokumentasjon på utførelsen ikke foreligger.

Er det observert tegn til fuktskader i veggkonstruksjonen/fasader?

Nei

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?

Nei

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?

Ja

Observerte avvik:

- Det registreres noe vid tilpasninger ved lusinger.



Fasader med fagenyanser

Oppsummering

TG-2

Kledningsbord hovedsaklig fra de forskjellige byggeår med noe endeoppsprekking og lokal slitasje, forholdet vurderes som normalt alder tatt i traktning. Kledningen fremstår med etablert lufting, lusinger bak overliggere med noe vid tilpassninger. Lusinger eller musebånd må sjekkes ut grunnet fare for inntrengning av skadedyr. Supplering med musebørste hvor lusinger/musebånd mangler anbefales. Rekvirent har i den senere tid utført flekkmalning, fasader med fagenyanser. Vedlikehold og påkostninger med ny overflatebehandlinger er påregnelig. Kledninger vurderes å kunne ivareta sin tekniske funksjon. I følge Byggforsk byggdetaljblad bør trekledninger overflatebehandles i intervaller på fra 6 til 12 år. Normal levetid ved jevnlig vedlikehold er ca 50 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vedlikehold med skraping, vasking og påføring av ny overflatebehandling må påregnes grunnet elde og påviste forhold.

6.9 Skorstein over tak

TG-2



Innvendig ett-løps teglpipe

Inspisert fra:

På tak

Er det avskalling, løse fuger eller skader på skorsteinen over tak?

Ja

Observerte avvik:

- Avskalling i puss

Er skorsteinens høyde over tak/møne ikke i samsvar med forskriftskrav?

Nei

Oppsummering

TG-2

Innvendig ett-løps teglpipe, skorstein fra byggeåret.
Synlig tegl over tak, pipeløp etablert med regnskjerm.

Skorstein over tak med noe avflassing og slitte fuger, i følge Byggforsk byggdetaljblad bør teglverk omfuges i intervaller på 40 år. Funksjon og tilstand av pipe må vurderes av fagperson. Tilstand grunnet elde og påviste forhold.



Slitte fuger over tak



Bolig med saltakkonstruksjoner



Loftetasje med innvednige skråhimlinger



Adkomst til kaldtloft via loftrom

Type konstruksjon	Delvis innredet loft
Saltakkonstruksjon hvorav deler er etablert med kaldtloft. Taksperrer utført med plassbygde sperrer, undertak med stikketak. Bærende konstruksjoner og undertak fra opprinnelig byggeår. Lufting av kaldtloft via ventiler i gavlene samt via generell utettheter i konstruksjonen.	

Er det utført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
---	----

Deler av loftet er innredet, det fremkommer ingen informasjon/dokumentasjon for utførelsen sa dato for dette er av ukjent alder.

Utvendig inspeksjon	På tak
---------------------	--------

Er det tegn til svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Ja
--	----

Observerte avvik:

- Lokale skjevheter i takkonstruksjonen

Er ventilering/lufting av konstruksjonen tilstrekkelig eller usikker?	Nei
---	-----

Er det tegn til fukt på innvendige overflater som kan skyldes lekkasjer eller kondens?	Nei
--	-----

Er det registrert spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter?	Ja
--	----

Observerte avvik:

- Tegn etter mus- og vepseaktivitet.

Oppsummering	TG-2
---------------------	-------------

Takkonstruksjonen er vurdert oppe på tak og innvendige himlingsflater. Uinnredet loftsrom er besiktiget fra åpning i delevegg da det ikke er etablert gulv, begrenset besiktning. Kaldtloft ved tilbygg og store deler av opprinnelig del uten adkomstmuligheter. Ytterligere undersøkelser bør foretas for å kartlegge tilstand. Åpning til kaldtloft utført med trefiberplate uten isolasjonsevne, påkostninger med ettermontering av isolert dør eller ferdigstillelse av vegg med isolasjon må påregnes for å begrense varmetap og evt kondensproblematikk dette kan medføre. Takflater med noe skjevheter, omfanget vurderes som normalt alder og konstruksjon tatt i betraktning. Tegn til mus og vepseaktivitet inne på kaldtloft. Ingen tegn på innvendige flater etter tidligere fukt- og vannskader som kan settes i sammenheng med utettheter i tekkingen eller kondensproblematikk ved takkonstruksjonen. Tilstand grunnet elde og påviste forhold.

6.11 Taktekking

TG-2



Tekkingen er besiktet oppe på taket

Takform	Saltak
---------	--------

Bolig med saltakkonstruksjon.

Type tekking	Metallplater
--------------	--------------

Saltakkonstruksjon tekket med metallplater, tekking fremstår å være fra opprinnelig byggeår.

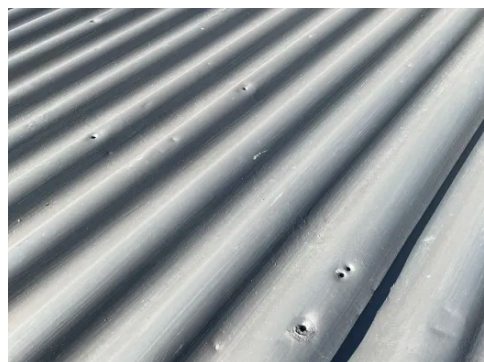
Malte vindskier, isbord med metallbeslag.

Det er ikke etablert undertak og sekundærsjikt under tekkingen.

Inspisert fra	På tak
---------------	--------



Taktekking med spikeropptrekk



Takplater med flere hulldannelser etter tidligere innfestningsmateriell

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er takvinkel/helling på taket utilstrekkelig i forhold til valgt tekkemateriale?

Nei

Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?

Ja

Observerte avvik:

- Slitt overflate
- Bulker
- Det registreres spikeropptrekk og flere hulldannelser etter tidligere innfestningsmateriell.

Er det synlige avvik på beslag/inndecking rundt pipe og andre takgjennomføringer?

Nei

Er alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon nådd eller passert?

Ja

Oppsummering

TG-2

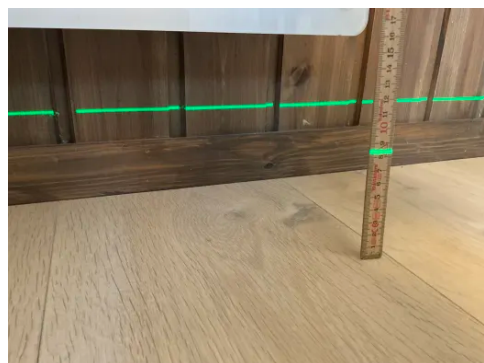
Kontrollen er utført oppe på tak og innvendige himlingsoverflater. Taktekkingen må holdes under observasjon da det ikke er etablert sekundærsjikt, forholdet vurderes som mangelfullt. Taktekkingen har overskredet over sin forventet levetid, så å restlevetid er noe usikker i fremtiden som kommer. Tekkingen har i den senere tid blitt ettergått med innfestning som er utført med spiker. Det er benyttet uegnet festemateriale uten tettepakninger, takplater med flere hulldannelser etter tidligere innfestning. Ettergå feste materiell på taket må påregnes omgående samt utskiftning til skruer med tettepakninger (farmerskruer). I følge Byggforsk byggdetaljblad er middels levetid for tekking med meta lplater ca 35 år. Tilstand grunnet elde og påviste forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Tekkingen vurderes å ha kort gjenværende restlevetid.
- Tekkingen bør holdes under observasjon, i påvente av ny tekking.
- Utbedringer av påviste forhold med spikeropptrekk/mangelfull innfestning og bruk av feil festemidler må påregnes omgående.
- Hulldannelser etter tidligere innfestning må forsegles med egnet fugemasse. (Værbestandig)

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

TG-2



Målt avvik på 23 mm inne på kjøkken

Type

Trebjelkelag

Etasjeskille er et trebjelkelag.

Resultat skjevhetmåling

Oppsummering

TG-2

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert et avvik på 23 mm inne på kjøkken innenfor en lengde på 2 meter. Ingen påviste indikasjoner ved gulvoverflater som tilsier fuktskader. Enkelte gulvoverflater med noe knirk. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

6.13 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

TG-2



Ildsted med peisinnatts i murt omramming



Ildsted med glasskader på 2 felt

Er det framlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn 5 år?

Nei

Type pipe

Teglsteinspipe

Innvendig ett-løps teglpipe, skorstein fra byggeåret.
Pipevanger og brannmurer med malt pussbehandling.
Sotluke med adkomst fra kjøkken.
Ildsted stue med peisinnatts i murt omramming.

Er teglsteinspipen helt eller delvis innkledd?

Nei

Er avstanden mellom ildsted og brennbart materiale for liten?

Nei

Er feieluke eller sotluke plassert for nær brennbart materiale?

Nei

Oppsummering

TG-2

Det anbefales å ettermontere regnskjerm på pipeløp over tak.
Ildsteder med tilfredsstillende avstand fra brennbart material.
Det registreres glasskade på sidefelt på ildsted, ingen opplysninger vedrørende fyringsforbud, påkostninger med utskiftning av glass med skade må påregnes før ildstedet tas i bruk grunnet fare for røykutvikling i boligen. Tilstand grunnet elde og påviste forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterligere kontroll av pipa/ildsted utført av brann- og feiervesen bør utføres, og tiltak vurderes deretter.

6.14 Kjøkken

TG-2



Kjøkken fra 2021

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminerte skrog.
Benkeplate i laminat med nedsenket oppvaskkum i kompositt.
Veggoverflater over kjøkkenbenk med behandlet samt glassplate ved oppvaskkum, overgang med trelist. Integrerte hvitevarer med oppvaskmaskin, stekeovn og koketopp. Øvrige hvitevarer plassert i kjøkkennisjer. Lekkasjevakt er ikke montert.

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

Nei



Komfyrvakt er montert

Oppsummering overflater og innredning

TG-2

Lekkasjevakt er ikke montert. Krav til lekkasjestopper ved rom med vanninstallasjoner og uten sluk fra 1.juli 2010, Teknisk forskrift §15-5. Lekkasjesikring må ettermonteres etter gjeldene forskriftskrav, forøvrig ingen påviste feil eller mangler. Ingen tegn til fuktproblematikk ved kjøkkenet eller tilstøtende bygningsmasse som kan settes i sammenheng med rommets funksjoner. Overflater og installasjoner med liten bruksslitasje, tilstandsgrad 2 er gitt grunnet manglende lekkasjesikring.

Type avtrekk

Mekanisk

Ventilator over koketopp, avkast ført via yttervegg direkte til friluft.
Ventilator fra 2021.

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering avtrekk

TG-1

Funksjonstestet ventilator, uten anmerkninger.
Forventet brukstid for kjøkken ventilator er 10-15 år, dette forutsetter jevnlig vedlikehold.

6.15 Lovlighet / HMS



Trapp med manglende håndløper

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ikke kontrollert

-Det foreligger ingen bygningstegninger på opprinnelig del i Åmot kommune sine arkiver.
-Bygningstegninger i forbindelse med tilbygg datert 11.06.1995 er fremlagt og foreligger ved salg.

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

Nei

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

Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ja

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på opprinnelig del, men det foreligger godkjente byggetegninger av tilbygg mot vest (gang) samt tilbygg mot nord (soverom og bad), datert 19.10.1975, 20.05.1977 og 11.06.1995.
Boligen er byggemeldt og søkt før 1 .januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest.

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

Nei

Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?

Ja

Selv om løsningen var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av trappen. Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse. Håndløper må ettermonteres for å lukke avviket.

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?

Ja

Rekkverk ved utvendige trapper er ikke etablert gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade.
Tiltak vil være å ettermontere rekkverk ved terrengtrapper.



Terrengtrapper uten rekkverksikring

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Det er ikke montert snøfanger. Manglende snøfanger øker risikoen for personskade og skade på bygningsdeler, kjøretøy og installasjoner ved snø- og isras fra tak. Forholdet tilfredsstiller ikke dagens sikkerhetsnivå og kan medføre ansvar for eier ved ulykker.	
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Ja
Det er ikke etablert fastmontert eller egnet adkomst til tak/pipe for feiing og tilsyn på takkonstruksjonen tilknyttet vindfang. Krav til sikker adkomst for feier er dermed ikke ivarettatt. Manglende adkomst medfører økt risiko for fallulykker ved feiing og tilsyn. Dette kan føre til at lovpålagt feiing ikke blir gjennomført, med økt risiko for sotbrann og brannspredning. Krav om ettermontering ved tilsyn må påregnes.	

6.16 Avløpsrør

TG-2



Stakeluke med adkomst via kjeller

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Synlige innvendige avløpsrør med PVC-plast. Privat avløp med sedimenteringskummer og spredegrøfter, overløp ført til terreng. Bunnledninger av ukjent alder og type.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ukjent
Det fremkommer ingen opplysninger om det har blitt utført arbeid eller utskiftninger på avløssystemet etter byggeåret.	
Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	Ja
Observerte avvik: Kloakk ikke luftet over tak	
Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	Nei
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Ja

Oppsummering	TG-2
Stakemulighet kan utføres stakeluke på avløpsstamme i kjeller og via sluk eller andre installasjoner med avløp. Klakklufting er ikke ført over tak, i henhold til kriteriene i NS 3600 er "fravær av lufting over tak (minst en over tak)" definert som et konkret avvik. Ingen tegn til eller opplysninger om tidligere frostproblematikk. Ingen opplysninger om problemer med avløpssystemet. Bunnledninger fra opprinnelig byggeår, bunnledninger har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer. I følge Byggforsk byggdetaljblad ligger generell levetid på avløp på 50 år. Tilstand grunnet elde og påviste forhold.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Privat avløpssystem bør holdes under tilsyn grunnet elde. Med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Påkostninger og utskiftning vedrørende utvendig avløpssystem må påregnes. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør. Ved anlegg som tas i bruk etter lengre tids opphold, kan dette medføre tiltetting av avløpsrør. Funkjon og tilstand må vurderes av fagperson og tiltak vurderes deretter.

6.17 Vannledninger

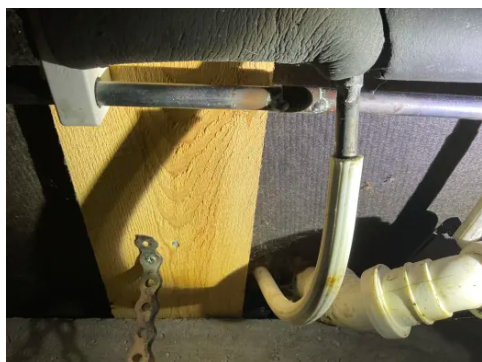
TG-2



Hovedstoppekran med synlig merking



Installasjoner med mangelfull innfestning i kjeller



Enkelte installasjoner i kjeller med manglende isolering

Type vannledninger

Kobber

Vannforsyning fra privat vannverk, med flere brukere (Rostadmoen vannverk)
Inntaksledning utført med PEL-plast, anlegg uten vannmåler.
Vannførende installasjoner hovedsakelig med cu-rør. (Kobber), lokalt noe PEX-rør i kjeller.
Hovedstoppekranen er synlig merket

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?

Ja

Innvendig vannførende installasjoner tilknyttet kjøkken opplyst skiftet i 2021. Dokumentasjon på dette er ikke fremlagt men rekvirert opplyser at dette foreligger ved salg/eiendomsoverdragelse.

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

Ja

Observerte avvik:

- Vannrør er ikke isolert i områder med risiko for frost

Beskrivelse:

Vannførende installasjoner i kjeller er ikke isolert, dette kan medføre kondensering og frostskaider.

Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?

Nei

Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?

Nei

Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?

Ja

Observerte avvik:

- Vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Oppsummering

TG-2

Hovedstoppekran i kjeller ved inntakskabel i kjeller synlig merket. Påvist irring på flere vannførende installasjoner i kjeller, påvist mindre drypplekkasje ved stoppekran tilknyttet utevann. Utbedring evt utskiftning bør påregnes. Enkelte vannførende installasjoner i kjeller er ikke isolert, dette kan medføre kondensering og frostskaider og anbefales derfor å etterisolere. Installasjoner i kjeller med mangelfull og varierende innfestning, deler av installasjoner fremstår og blitt utført på egeninnsats med varierende og ufagmessig utførelse. Ingen opplysninger om frostproblematikk. Stikkledninger og øvrige vannførende installasjoner har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer, påkostninger kan påregnes grunnet elde. Tilstand grunnet at vannførende installasjoner har overskredet av sin forventet levetid. I følge Byggforsk byggdetaljblad ligger generell levetid på kobbervannrør på fra 25 til 50 år. Tilstand grunnet elde og påviste forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang, utbedring av lokal drypplekkasje i kjeller må påregnes. Stikkledninger og vannførende installasjoner har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer, utbedringer og påkostninger må påregnes grunnet elde. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom og kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte vannførende installasjoner. Funksjon og tilstand må vurderes av fagperson og tiltak vurderes deretter.

6.18 Elektrisk



Sikringsskap plassert i innvendig bod 1.etasje



Utett sikringsskap



Det registreres mangelfull innfestning på det elektriske utstyret

Beskrivelse

Inntak via jordkabel, sikringsskap plassert i innvendig bod 1.etasje.
3-fase 230V anlegg med 63A hovedsikringer, anlegg med overspenningsvern.
Kurser med jordfeilautomater og automatsikringer.
Digital AMS måler og kursoversikt montert i skap.
EI-anlegg og installasjoner med blandet alder.

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?

Nei

Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?

Ja

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon vedrørende utført arbeid på det elektriske anlegget.

Er det manglende kursfortegnelse?

Nei

Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?

Ja

Sikringsskap med noe utettheter ved kabelgjennomføringer inn i skap samt at nøkkel mangler, funksjon som lukket branncelle er ikke ivaretatt.

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?

Nei

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branttilløp eller varmgang i anlegget?

Nei

Oppsummering

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

Rekvirent opplyser i egenerklæringen at varmekabler på badet ikke har fungert, og at elektriker har utbedret dette i 2026 samt at det er lagt opp alt nytt elektrisk på kjøkken med ny kurs og ledning til varmepumpe i stue. Dokumentasjon er ikke fremlagt, eier informerer om at dette foreligger ved salg/eiendomsoverdragelse.

Det ble foretatt el-kontroll etter NEK 405-2-3:2023 - Teknisk tilstandsrapport av elektriske anlegg i boligen ved avhending den 14.07.2026 av Minel Elmontasje Elverum AS hvorav det ble avdekket enkelte feil og mangler ved det elektriske anlegget. Det foreligger fortsatt avvik som ikke har eller blir lukket etter gjennomført EL-kontrollen. Dokumentasjon med kontrollrapport er fremlagt og foreligger ved salg, for ytterligere kommentarer og beskrivelse henvises til rapporten utarbeidet av Minel Elmontasje Elverum AS.

Det foreligger ingen opplysninger og ettersyn av anlegget fra E-verket. Samsvarserklæring må fremlegges for anlegg og installasjoner fra 1999 eller nyere. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse. Deler av det elektriske anlegget fremstår og opplyst utført på egeninnsats. En kan derfor ikke vite om arbeidene på el-anlegget er utført i henhold til de regler som gjelder for el-anlegg eller om det kan foreligge feil ved anlegget. El-installasjoner med blandet alder, det registreres noe løs og mangelfull innfetting på det elektriske anlegget som kan medføre berøringsfare. Bereder tilkoblet stikkontakt, denne skal monteres med fast tilkobling etter gjeldene forskriftskrav for monteringspunktet. Krav til bereder med fast montering og sikkerhetsbryter for varig last f.o.m 2 kW kom i 2004. Nytt krav til installasjon f.o.m 1,5 kW kom i januar 2014, med iverksettelse juni 2014. Funksjon og tilstand må vurderes av registrert installatør.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Dokumentasjon med kontrollrapport er fremlagt og foreligger ved salg, for ytterligere kommentarer og beskrivelse henvises til rapporten utarbeidet av Minel Elmontasje Elverum AS.

6.19 Varmesentral

TG-1



Luft/luft varmepumpe påvist fra 2021

Type anlegg	Varmepumpe
Luft/luft varmepumpe påvist fra 2021.	
Er det manglende gjennomført service på anlegget?	Ja
Observerte avvik: Rekvirent opplyser at det er foretatt jevnlig service på egeninnsats av fagperson.	
Har varmepumpe nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Nei
Har eier opplyst om vesentlige feil eller funksjonssvikt på varmepumpen?	Nei



Teknisk data

Oppsummering

TG-1

Service på varmepumpen anbefales.

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker. Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12-15 år.

Funksjon og tilstand må vurderes av fagperson.

6.20 Varmtvannsbereder

TG-2



Bereder plassert i kjeller

Plassering bereder

Kjeller

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

Ukjent

Størrelse

200

Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring?

Ja

Observerte avvik:

- Bereder er ikke lekkasjesikret

Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder?

Nei

Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)?

Ukjent

Oppsummering

TG-2

Berederen er ikke plassert i rom med sluk og mangler lekkasjesikring, lekkasjevakt bør ettemonteres for å ivareta evt lekkasjevann. I følge Byggforsk byggdetaljblad ligger generell levetid på varmtvannsbereder på 20 år. (Se beskrivelse under Elektrisk) Tilstand grunnet påviste forhold.

6.21 Ventilasjon

TG-1



Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Boligens ventilasjon hovedsakelig med naturlig ventilasjon via klaffventiler ført via yttervegg og luftespalter i øvre del av vinduskarmer. Kjøkken og baderom med mekanisk avtrekk med avkast ført via yttervegg.

Oppsummering

TG-1

Ingen påviste feil eller mangler som tilsier mangelfull.
Ventilasjon vurderes som tilfredsstillende.



6.22 Våtrom

TG-3



Generell beskrivelse

Baderom opplyst fra 1995.
Baderom med adkomst via mellomgang.
Gulv og vegger med fliser.
Oppvarming med elektrisk gulvvarme.
Baderom med mekanisk og naturlig avtrekk med avkast ført via yttervegger, tilluft via åpen dør.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Foretatt mot bruksvannutsatt sone

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende soverom.

Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?

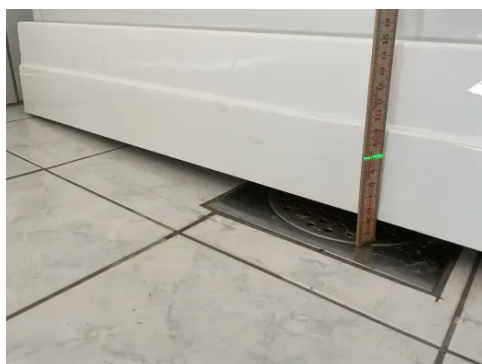
Nei

Oppsummering

TG-3

Baderom fra 1995, baderommet har overskredet sin forventet levetid. Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk, det registreres svakt fall til sluk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om for å oppnå riktig fallforhold til sluk. Ved fremtidig renovering må det påse at baderommet blir etablert med riktig fall etter gjeldene forskriftskrav. Fuger bak dusjkabinett med generell slitasje, oppsprekking i fuger samt at det registreres gjennomgående sprekke-dannelser ved flere gulvfliser og enkelte fliser med boom/mangelfull heft. Det er blitt utført lokale utbedringer med mykfug, veggfliser med mangelfull heft/løse fliser. Mykfuger mot innvendige hjørner i overgang gulv og veggfliser med oppsprekking og lokal slitasje. Forholdet medfører redusert funksjon og økt risiko for fukt- og følgeskader, og behov for totalrehabilitering. Utbedringer og refuging må påregnes i påvente av renovering av badet må påregnes. Rekvirent opplyser at funksjon ved varmekabler i gulv har vært varierende men at de fungerer nå. I følge Byggforsk byggdetaljblad kan man på overflater og tettesjikt ikke forvente lengre levetid enn ca 20 år. Dette er helt avhengig av bruken. Baderommet må påregnes og renoveres grunnet elde og påviste forhold.

Bad fra 1995



Gulv med noe mangelfullt fallforhold



Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Badet må totalrenoveres.

I påvente av renovering må bruk av dusjkabinett videreføres med avløp ført direkte til sluk.

Kostnadsestimat

200 000 - 500 000

Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.



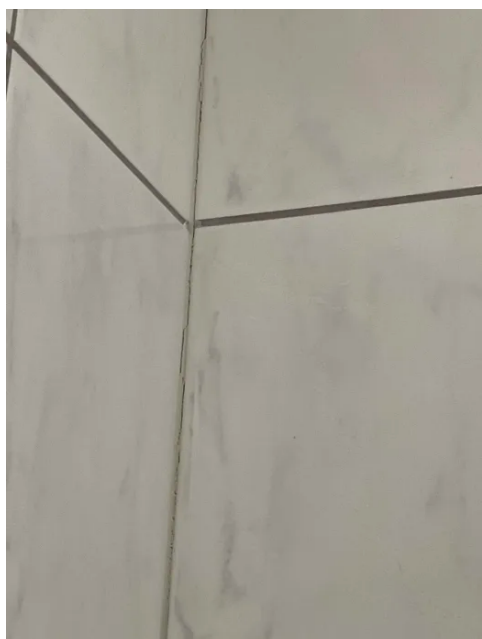
PVC-sluk med stakemuligheter



Fuktsøk med hulltaking, ingen unormale verdier



Gulvfliser med gjennomgående sprekker



Fuger mot innvendige hjørner med oppsprekking



Støpte fuger med oppsprekking og generell slitasje



Utbedringer av fuger utført med mykfug



Veggfliser med mangelfull heft/boom

6.23 Innvendige overflater

TG-2



Beskrivelse

Gulv med laminat og fliser.
Vegger med panel/behandlet panel, malte plater og malt strietapet.
Himling med laminerte plater og malte plater.

Er det registrert avvik?

Nei

Oppsummering

TG-2

Innvendige overflater og overflatebehandlinger med blandet alder og slitasjegrad. Overflater som helhet med normal bruksslitasje. Det registreres boom/mangelfull heft ved flere fliser i vindfang, utbedringer bør påregnes grunnet påviste forhold. Lokalt noe gjenstående arbeid ved overganger/avslutninger på, enkelte gulvoverflater med noe knirk. Tilstand grunnet elde og påviste forhold.

6.24 Radon

TG-2



Radonkart for område

Beskrivelse

Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med høy radonaktivitet. Statens strålevern beskriver at: Er radonnivået over tiltaksgrensen på 100 Bq/m³ skal det gjøres tiltak, og nivået skal alltid være under grenseverdien på 200 Bq/m³. Nivået kan imidlertid være mellom 100 og 200 Bq/m³, forutsatt at det er gjort dokumenterbare radontiltak i bygget. I slike tilfeller må tilsynet inkludere en vurdering av om utførte tiltak er reelle tiltak for trygt og permanent å redusere radonnivået.

Er det registrert avvik?

Ja

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

Det er ikke kjent at det foreligger noen radonmålinger i området. Målinger bør utføres for å kartlegge område for radonaktivitet og nødvendige tiltak vurderes deretter. Påkostninger og tiltak bør påregnes. Tilstand grunnet påviste forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tiltak, påkostninger og utbedringer etter målinger bør påregnes.

6.25 Uthus

**Beskrivelse**

Frittstående uthus med diverse boder.
Gulv med støpt såle på mark.
Yttervegger i bindingsverk med utvendig stående kledningsbord.
Saltak tekket med metall plater.
Renner/nedløp og snøfangere er ikke montert.
Enkle malte tredører, vindu med enkle glass og transparent PCV-plate
Bygning vurderes som kondemnerbar, forøvrig ingen vurderinger.

Uthuset er ikke tilstands vurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse på grunn av arealmåling. Det tas spesielt forbehold om at denne bygningen ikke er teknisk vurdert etter forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) NS3600. Det anbefales derfor ytterligere undersøkelser for kartlegge tilstand og evt hvilke kostnader dette kan medføre. Forøvrig ingen vurderinger.



6.26 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Oljetank
- Vannbåren varme



Adresse

Rostadmoen 76, 2450 RENA

Dato for energimerking

04.08.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-327016

Bygningstype

Småhus

Bygningstype

154491813

Gårdsnummer

12

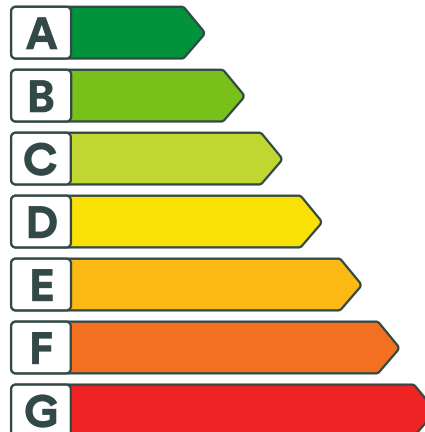
Bruksnummer

43

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101


Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

1955

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

124,0 m²

Oppvarmet bruksareal

80,0 m²

Oppvarmet etasje

3

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe

Ventilasjon

Periodisk avtrekk


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

264,95 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

352,39 kWh/m²

Totalt levert pr. år

28 191 kWh



Rostadmoen 76, 2450 RENA



Detaljering

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



Rostadmoen 76, 2450 RENA



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 14: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



Boligkjøperforsikring

- Gir deg hjelp dersom du skulle oppdage feil etter overtakelsen.
- Gir deg trygghet med tilgang til advokat i hele fem år etter overtakelsen.

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

- | | |
|---|-------------|
| • Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer | kr 7 150,- |
| • Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer | kr 8 950,- |
| • Rekkehus med eget gnr./bnr. | kr 13 650,- |
| • Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt | kr 13 650,- |

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.



Gjensidige



Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt
boligkjøp – ferdig forsikret
hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

Rostadmoen 76

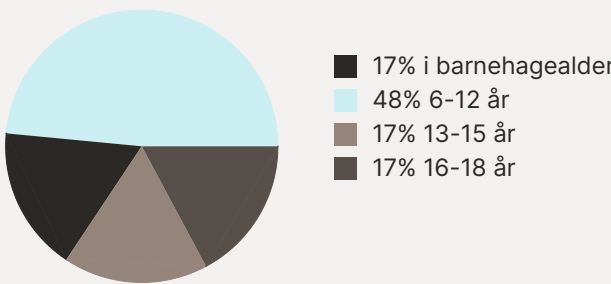
Offentlig transport

 Rokstadmoen	9 min 
Linje 851, 854	0.8 km
 Rena stasjon	8 min 
Linje R60	4.9 km
 Oslo Gardermoen	1 t 30 min 

Skoler

Åmot barne- og ungdomsskole (1-10)	5 min 
346 elever, 20 klasser	3.7 km
Terningen Arena	32 min 
Elverum videregående skole	35 min 
800 elever	38 km

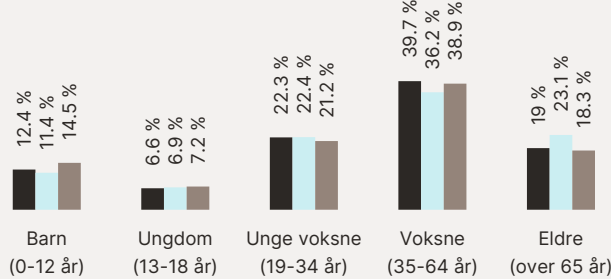
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Rogstadmoen	124	69
Kommune: Åmot	4 195	3 321
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

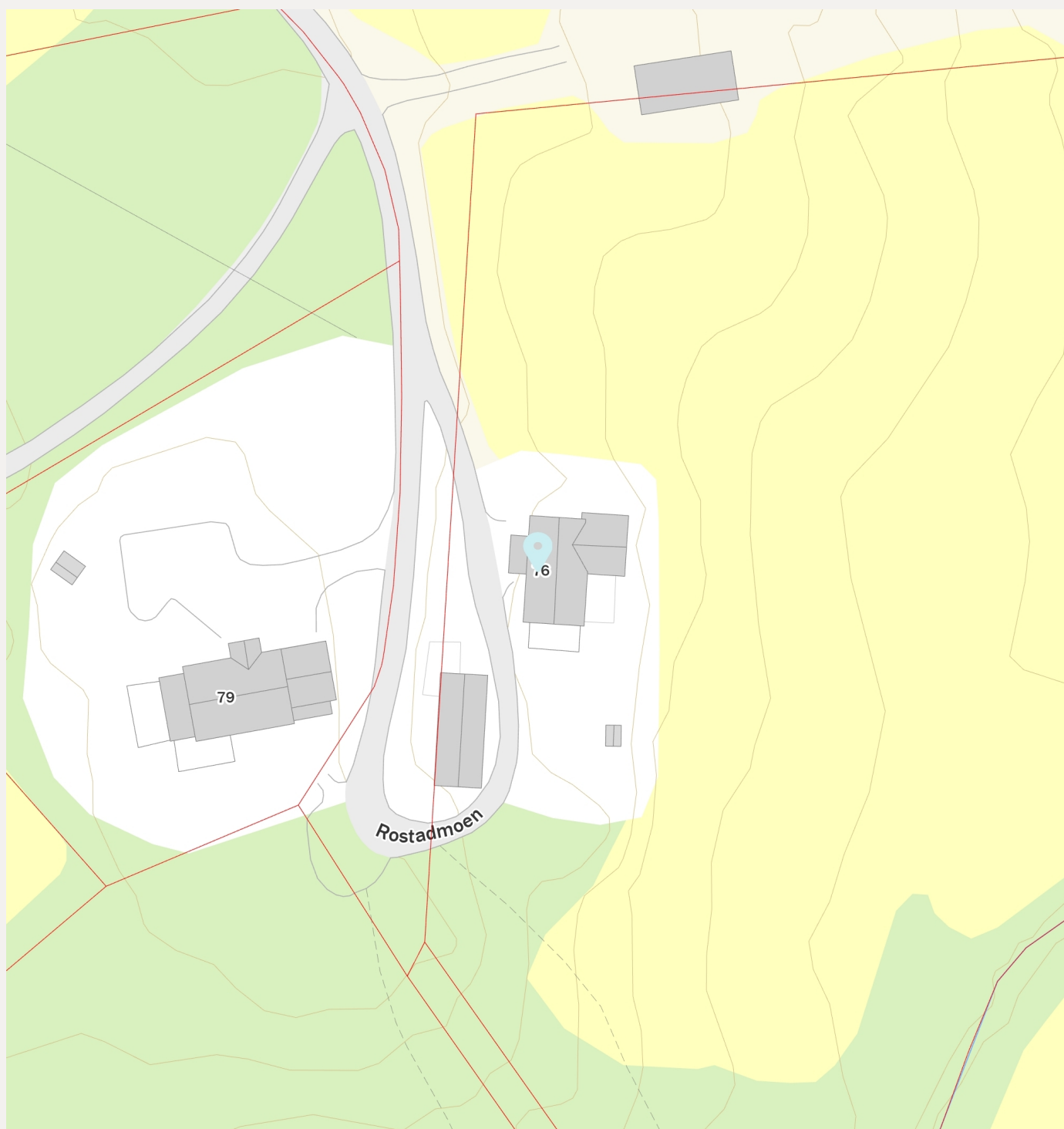
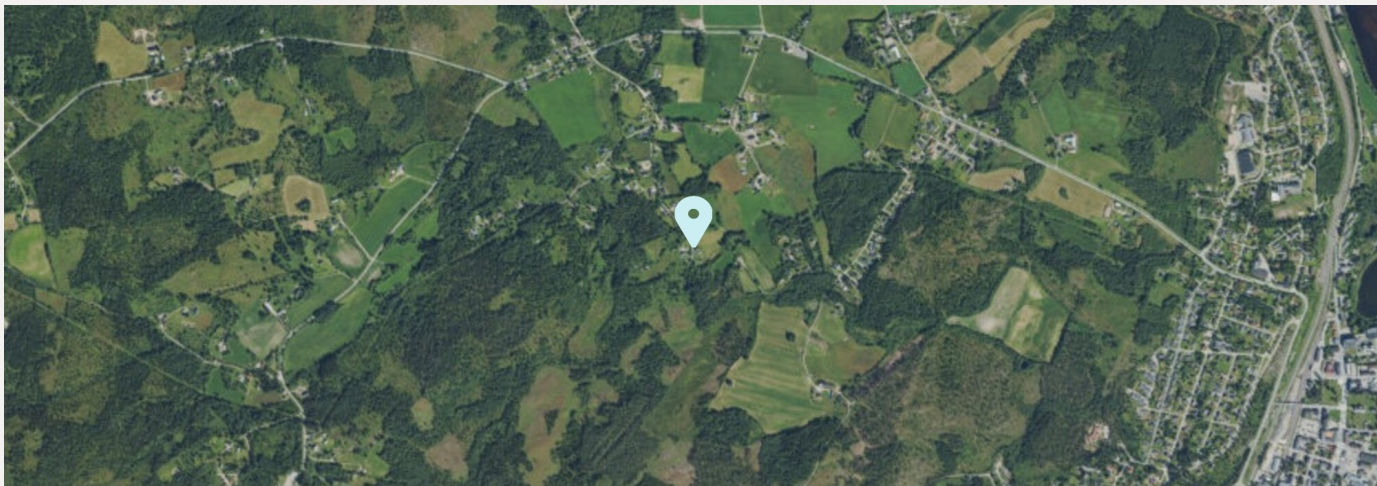
Trollhaugen barnehage (0-5 år)	5 min 
46 barn	3.5 km
Skyssveien barnehage (1-5 år)	5 min 
45 barn	3.9 km
Ottershagen gardsbarnehage (1-5 år)	9 min 
31 barn	8.4 km

Dagligvare

Rema 1000 Rena	6 min 
Kiwi Rena	6 min 

Sport

 Rena barne- og ungdomsskole	4 min 
Aktivitetshall, turnhall	3.3 km
 Åmot ungdomsskole	5 min 
Ballspill, fotball	3.7 km
 Rena Fysioterapi og Treningssenter	7 min 
 Rena fysikalske institutt	8 min 



Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansierungsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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