

The image shows a bright, modern interior space, likely a hallway or living area. On the left, a light-colored wooden console table holds a green candle in a silver holder, a potted fern, and a small silver figurine. Above the table is a large, octagonal wooden mirror. On the wall to the right of the mirror is a small framed picture of a landscape. A white cabinet is visible in the background. A large wooden door with a glass panel is open, leading to a snowy outdoor area with bare trees. The floor is made of light-colored wood. The ceiling is white with a recessed light fixture.

aktiv.

Kirkebergg 29, 2450 RENA

Pent beliggende enebolig med 2 leiligheter i sokkel, totalt 5 soverom og 3 bad. Leieinntekter p.t. er kr 21.700,-/mnd.



Eiendomsmegler

Åste Christine Gjermunds

Mobil 941 78 482

E-post aste.gjermunds@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Elverum

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 700 000,-
Omkostn.: Kr 68 850,-
Total ink omk.: Kr 2 760 850,-
Selger: Anita Skårestuen
Lars Birger Johansen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1998
BRA/P-rom: 237/205 m²
Tomtstr.: 772.2 m²
Soverom: 5
Antall rom: 8
Gnr./bnr. Gnr. 8, bnr. 191

Oppdragsnr.: 1211230501

Din nye bolig?

Velkommen til Kirkeberget og Kirkebergg 29!

Er du på jakt etter en bolig du kan bo i selv, med gode utleiemuligheter i sokkeletasje? Alternativt et rent utleieobjekt med tre enheter? Da kan dette være eiendommen du leter etter! Dette er en innholdsrik enebolig med fin beliggenhet på Kirkeberget, og med to godkjente leiligheter i sokkeletasje. Hoveddelen i 1.etg. har tre soverom, og leilighetene i sokkeletasjen har et soverom hver. Samtlige leiligheter har hver sin separate inngang. Boligen er utleid i sin helhet p.t., og månedlige leieinntekter pr. idag er kr 21.700,-/mnd.

Boligen ligger fint til i enden av en veg, kun ca. 1 km fra Rena sentrum. Kort gangavstand til barnehage og skole, samt kort vei ned til sentrum som har de fleste fasilitetene man måtte behøve i hverdagen.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	23
Energiattest	77
Budskjema	89

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 237 m²

BRA - e: 16 m²

BRA totalt: 269 m²

TBA: 17 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Enebolig

-1. underetasje: BRA-I: 116 m². 2 leiligheter med separate innganger, hver av de er innredet med stue, kjøkken, soverom, bad og bod.

1. etasje: BRA-I: 237 m². Entré, gang, stue, kjøkken, 3 soverom, bad, toalettrom, vaskerom og bod.

Terrasse- og balkongareal

1. etasje: 17 m²: Terrasse med adkomst fra stue i hoveddel. I tillegg markterrasser ved inngangspartiene til hver av leilighetene i sokkeletasjene.

Uthus

Bruksareal: 1. etasje: BRA-E: 16 m². Uthus med 3 boder.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

772.2 m²

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 772,2m², beliggende i enden av en vei. Dels sørhellende tomt med noen flate partier. Tomten er opparbeidet med gruset innkjøring og gårdsplass, samt noe plen. Eiendommen er dels inngjerdet og har fine lys- og solforhold.

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

Beliggenhet

Denne boligen ligger fint til i et etablert boligområde på Nordre Kirkeberget i Rena. Her bor du i et etablert og barnevennlig boligområde med kun ca. 800 m til Skyssveien barnehage, ca. 1 km til Trollhaugen barnehage, ca. og kun ca. 600 meter til Rena barneskole og Åmot ungdomsskole.

Fra eiendommen er det ca. 1,4 km til sentrumskjernen på Rena hvor du bla. finner de fleste servicetilbud, butikker, høgskolen i Innlandet (Campus Rena), badestrand og ettertraktede friområder langs elva. I tillegg ligger et populært idrettsanlegg for barn og unge nær barneskolen. I sentrum ligger også skystasjonen med tog/buss til Elverum/ Oslo og Røros/Trondheim som har daglige avganger.

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

Bygningssakkyndig

Knut Roger Furuseth

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Yttervegger 1.etasje i bindingsverk med utvendig stående kledning. Vinduer med isolerglass fra byggeår. Ytterdører fra byggeåret. Terrassedør 1.etasje med glassfelt, dør fra byggeåret. Saltakkonstruksjon med kaldtloft. Utførelse fremstår med prefabrikkerte taksperrer. Adkomst til loft via himlingsluke i et soverom, luke med stige. Noe begrenset besiktigelse inne fra loftet. Undertak med trefiberplater. Himling fremstår som isolert mineralull. Påvist dampsperre under isolasjon (stikkprøve). Ventilert loft ved spalter langs raft samt antatt under mønestein. Tekking med betongtakstein, tekking fra byggeåret. Undertak med trefiberplater. Malte vindskier. Isbord uten metallbeslag. Renner og nedløp i metall. Takflaten var snøtildekket ved befaringen. Isolerte luftekanaler. Utlagt løse trebord for tilsyn av loft. Innvendige kjellervegger med murverk eller påforet. Kjeller med støpte kjellergulv.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av Byggtakst Elverum AS v/ Knut Roger Furuseth.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader -TG).

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

*Utvendig - Nedløp og beslag:

*Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Målt rekkverkshøyde til 95 cm (dagens krav 1,0 m).

*Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

• Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

*Tekniske installasjoner - Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Bereder tilkoblet veggstikk. Eldre bereder, ingen opplysninger om feil/mangler. Beredere anbefales utskiftet etter 20 år.

*Våtrom - 1.Etasje - Bad - Overflater Gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er påvist sprekker i fliser. Sprukne fliser fremstår som mindre riss, observert flere fliser med rissdannelser. Fallforholdene ved gulvet fremstår ikke å tilfredsstille krav i teknisk forskrift etter TEK97 med krav 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket (tilsvarer 16 mm).

*Våtrom - 1.Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

*Våtrom - 1.Etasje - Vaskerom - Overflater vegger og himling: Det er uegnede materialer i våtsoner. Fuktskjolder ved himlinger i entre og vaskerom 1.etasje, opplyst etter kondensproblematikk forbundet med mangelfullt avtrekk fra vaskerom.

*Våtrom - 1.Etasje - Vaskerom - Overflater Gulv: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

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

*Våtrom - Kjeller - Bad/vaskerom - Overflater Gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

*Våtrom - Kjeller - Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet

brukstid er passert på slukløsningen.

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

*Våtrom - Kjeller - Bad/vaskerom - Ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

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

*Våtrom - Kjeller 2 - Bad/vaskerom - Overflater Gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

*Våtrom - Kjeller 2 - Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

*Våtrom - Kjeller 2 - Bad/vaskerom - Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

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

*Utvendig - Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

*Utvendig - Veggkonstruksjon: Dels noe store åpninger ved luseklosser.

*Utvendig - Takkonstruksjon/Loft: Skjolder ved himlingsventiler i vaskerom og toalettrom som tyder på noe ufullstendig isolering ved avtrekkskanaler. Begrenset besiktigelse av kaldtloft ved luke.

*Utvendig - Vinduer: Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Betydelig kondens og isdannelser ved vinduer i 1.etasje. Kondensskader ved flere vinduer i sokkelkjeller. Tettelister ved åpningsbare vinduer har mistet noe tettefunksjon. Ikke påvist punkteringer, men kan forekomme grunnet vinduenes alder.

*Utvendig - Dører: Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass. Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Det er påvist andre avvik: Værslitte dører ved sokkelplan. Utettheter ved flere dører, tettelister har mistet noe tettefunksjon.

*Innvendig - Overflater: Det er påvist skader på overflater. Gulvoverflater med bruksslitasje og enkelte skader/misfarginger. Fuktskjolder ved himlinger i entre og vaskerom 1.etasje, opplyst etter kondensproblematikk forbundet med mangelfullt avtrekk fra vaskerom.

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

*Innvendig - Pipe og ildsted: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Brannsikring mot gulv under sotluke mangler ved østre sokkelleilighet, svimerker ved gulvoverflate.

*Innvendig - Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på

enkelte dører.

*Tekniske installasjoner - Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system. Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Tettemuffer mangler i kjøkkenbenk 1.etasje.

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

*Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren har sprekkdannelser. Grunnmurer med noe omfang av avskallinger, riss og sprekker. Tildekkede eller dels utilgjengelige grunnmurer kunne ikke besiktiges.

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

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

vannledninger. Manglende dokumentasjon for vann- og avløpsanlegg. Anlegget er 27 år gammelt. Ingen opplysninger om lekkasjer, frostproblematikk eller problemer med avløp. I følge Byggforsk byggdetaljblad ligger generell levetid plastrør på opptil 50 år, plast avløpsrør har levetid på 50 år.

*Våtrom - 1.Etasje - Bad - Ventilasjon: Det er påvist fuktskjolder etc rundt ventiler. Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

*Våtrom - 1.Etasje - Vaskerom - Ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

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

*Innvendig - Andre innvendige forhold: Kostnadsestimat kun for kontroll av fagmann. Ytterligere kostnader kan bli påkrevet etter utredning, usikkerhet om omfang.

Kostnadsestimat: Under 10 000

*Våtrom - 1.Etasje - Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt: Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Utett overgang gulv/vegg, belegget uten oppbrett. Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig. Våtrommet synes å ha fungert i 27 år uten tegn til skader, men

tilstanden bør overvåkes. Utett overgang gulv/vegg tilfredsstiller ikke våtromskrav.

Ingen tiltak som anses prekært. Jevnlig kontroll av overflater anbefales.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

For ytterligere/detaljerte beskrivelser av avvik (herunder også konsekvenser/behov for tiltak), øvrige tilstandsgrader og bygningsteknisk utførelse, også ved eventuelle andre

bygninger, se tilstandsrapport som er et vedlegg i salgsoppgaven.

Verditakst

Kr 3 600 000

Sammendrag selgers egenerklæring

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

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Ref takstmann er det påvist sprekkdannelser i grunnmur

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Sukkermaur ifbm stenheller foran sokkel leilighetene

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

Svar: Ja

Beskrivelse: 03.12 2020 (forrige eier)

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Svar: Ja

Beskrivelse: To stk leiligheter i sokkel

18 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Svar: Ja

Beskrivelse: Forrige selger opplyst at begge leilighetene er godkjent for utlei/varig opphold

Tilleggs kommentar: Vi har kun bodd i boligen i 2 måneder. Den kjennskapen vi har til boligen er begrenset til de 2 månedene, da vi har leid ut boligen i sin helhet siden 2021. Viser til tilstandsrapport utarbeidet 07.12 2023 av Byggtakst Elverum AS.

Innhold

Eneboligen inneholder:

Sokkeletasje, leilighet 1: Vindfang, stue, kjøkken, soverom, bad og bodrom.

Sokkeletasje, leilighet 2: Vindfang, stue, kjøkken, soverom, bad og bodrom.

Hoveddel, 1. etasje: Entré, gang, stue med utgang til terrasse, kjøkken, tre soverom, bad, toalettrom, vaskerom og bodrom.

Eiendommen er også bebygd med et frittstående uthus på ca. 18m², som er inndelt i tre bodrom med hver sin inngangsdør.

Standard

Velkommen til Søndre Kirkeberget og Kirkebergg 29!

En romslig, innholdsrik og pent beliggende enebolig med 2 leiligheter i sokkel. Boligens hoveddel har overbygd inngangsparti, og består av entré, stue, kjøkken, tre soverom, badrom, separat toalettrom og separat vaskerom, samt en innvendig og praktisk bodrom. I sokkeletasjen er det to leiligheter med hver sin inngang, og begge leilighetene har et soverom hver. Fin, solvendt og dels overbygd veranda med adkomst fra stue i hoveddel, samt at begge leiligheter har hver sin platting med levegg på bakkeplan. Tomten er dels opparbeidet med plen, og har god plass til parkering i innkjøring- og på gårdsplass. Frittstående uthus som er inndelt i tre separate boder, med gode lagringsmuligheter.

Første etasje:

Velkommen inn!

Fra gruset gårdsplass- og overbygd inngangsparti vendt mot nord, kommer du inn i entréen som har åpen adkomst videre inn til kjøkken- og stue. Entréen ligger med tilknytning til vaskerom og toalettrom.

Kjøkken, hoveddel i første etasje

Boligen har et fint kjøkken med innredning bestående av laminerte fronter og skrog, samt laminerte benkeplater. Oppvaskkum i metall og ventilator over komfyrplass. Opplegg for oppvaskmaskin. Kjølenskap, komfyr og oppvaskmaskin medfølger. Koselig plass ved vinduet for mindre spisegruppe.

Stue, hoveddel i første etasje

Romslig stue i vinkel med god plass til både sittegruppe og spisegruppe. Stuen ligger i åpen løsning med kjøkkenet, og har godt med vindusflater på flere sider som gir et fint innslipp av naturlig dagslys.

I stuen står en lukket peis med innsats som varmer på de kalde dagene, eller om man bare vil fyre for kosens skyld. Fra stuen er det utgang til en solvendt og dels overbygd veranda som er vendt mot sør-vest.

Soverom, hoveddel i første etasje

Hoveddelen i første etasje har tre soverom, alle med plass til romslig seng. Det er innredet med garderobeplass på to av soverommene. Et soverom er større enn de to øvrige soverommene.

Bad, hoveddel i første etasje

Baderommet i hoveddelen fremstår med utførelse fra byggeåret, med nyere baderomsinnredning og dusjkabinett. Flislagte gulv- og vegger. Rommet har

varmekabler i gulv, og er innredet med heldekkende servant i nedfelt i innredning, dusjkabinett og et mindre overskap. Naturlig ventilasjon via himling og tilluft med åpen dør.

Vaskerom, hoveddel i første etasje

Kombinert vaskerom/teknisk rom med adkomst fra entré, opplyst fra byggeår. Gulv med belegget og vegger med malt strie. Rommet varmes opp med panelovn. Installasjoner med vaskekum på vegg og opplegg for vaskemaskin. Øvrige installasjoner med bereder og fordelerstokker, samt stoppekran og vannmåler. Naturlig ventilering via himling. Tilluft ved åpen dør.

Toalettrom, hoveddel første etasje

Praktisk og separat toalettrom med adkomst fra entré, med flislagt gulv og malt strie på vegger. Rommet er innredet med frittstående toalett og vegghengt servant. Oppvarming med panelovn, og naturlig ventilasjon via himling, tilluft via åpen dør.

Sokkeletasje:

Vindfang, stue og kjøkken - utleieenheter i sokkeletasje

Begge leilighetene i sokkeletasjen har hver sine vindfang, og stue med kjøkken i åpen løsning. Enhetene er tilnærmet like, men speilvendte. Entré, stue- og på kjøkken har laminat på gulv, malt strie på vegger og takess-plater i himling. Vedovn på stue i begge enheter. Kjøkken i begge enheter med innredning bestående av laminerte skrog- og fronter, samt laminerte benkeplater. Komfyr med ventilator og oppvaskmaskin som medfølger. Romslige vindusflater på to sider sørger for et fint innslipp av naturlig dagslys.

Soverom, utleieenheter i sokkeletasje

De to leilighetene i sokkeletasjen har hvert sitt soverom med god vindusflate og garderobeskap, og har overflater med laminat på gulv, malt strie på vegger og takess-plater i himling.

Bad, utleieenheter i sokkeletasje

Begge badrommene i utleieenheterne har flislagte gulv med varmekabler i, innredning med nedfelt servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Badrommet mot vest har naturlig ventilasjon via yttervegg, badrommet mot øst har mekanisk ventilasjon via yttervegg.

Bodrom, utleieenheter i sokkeletasje

Innenfor hvert sitt badrom har hver leilighet i sokkeletasjen et uinnredet bodrom.

Tekniske installasjoner

- Sikringsskap med automatsikringer
 - Utvendig skap med 3 strømmålere. 230V anlegg med 50A hovedsikringer.
- Installasjoner av blandet alder. Hovedsakelig åpent ledningsnett.

- Inntak og stoppekran plassert i kjeller
- Beredere fra byggeår plassert i rom med sluk.
- Røropplegg med PEX og Cu-rør. Synlige avløpsrør med PVC. Kloakklufting antatt til over tak.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Hoveddel, første etasje: Komfyr medfølger.

Utleieenhet mot vest, sokkeletasje: Ingen hvitevarer medfølger.

Utleieenhet mot øst, sokkeletasje: Komfyr og oppvaskmaskin medfølger.

Det gis ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på hvitevarer som medfølger.

TV/Internett/Bredbånd

Boligen er tilknyttet fiberbredbånd. For TV er det benyttet parabol.

Parkering

Flere biloppstillingsplasser i innkjøring- og på gårds plass.

Forsikringsselskap

Tryg

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 03.12.2020, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er

tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. Neste kontroll kan forventes i 2040.

Feiling ble utført siste gang den 15.08.2023. Det er ikke opplyst fra kommunen når siste tilsyn ble utført. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

Energi

Oppvarming

Boligen varmes opp med ved og strøm, dette gjelder for både hoveddelen i første etasje og utleiedelene i sokkeletasjen.

Det er en vedovn i hver utleiedel i sokkeletasje, og en peis med innsats i hoveddelen. Varmekabler i samtlige baderomsgulv. Forøvrig panelovner i flere rom, i samtlige enheter.

Info strømforbruk

Da boligen har vært utleid i sin helhet til flere leietakere, er det ikke innhentet faktisk strømforbruk for de representative enhetene.

Energikarakter

D

Energifarge

Oransje

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 35 316

Kommunale avgifter år

2023

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr. 35 316,- for 2023, i følge mottatte opplysninger fra kommunen.

For 2023 gjelder følgende satser for kommunale avgifter (inkl. mva.):

- * Fastgebyr vann: Kr. 6 056,25,-
- * Forskudd vannavgift (grunnlag: 152 kubikk): Kr. 6 080,-
- * Fastgebyr kloakk: Kr. 3 825,-
- * Forskudd kloakkavgift (grunnlag: 152 kubikk): Kr. 4 560,-
- * Eiendomsskatt: Kr. 9 254,-

* Feieavgift: Kr. 796,-

* Renovasjon (360L restbeholder): Kr. 7 040,-

Forbruk vann og avløp beregnes/avregnes etter avlest vannmåler (kr. 40,- per kubikk for vann og kr. 30,- per kubikk for avløp). Størrelse på renovasjonsavgift avhenger av størrelse på dunk(er). Feie- og tilsynsgebyr avhenger av hvor mange pipeløp som må feies/inspiseres. Det gjøres oppmerksom på at avgiftene normalt justeres/reguleres årlig.

SØIR (Sør-Østerdal Interkommunale Renovasjonsselskap) opplyser at årsgebyret for 2024 vil være kr. 7 845,- så fremt gebyret godkjennes av kommunestyret i desember.

Formuesverdi primær

Kr 826 442

Formuesverdi primær år

2021

Formuesverdi sekundær

Kr 2 975 191

Formuesverdi sekundær år

2021

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Info kommunale avgifter», påløper kostnader til bl.a. strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 8, bruksnummer 191 i Åmot kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Eiendommen selges fri for heftelser.

Eiendommen har følgende rettighet som hefter i annen eiendom:

Dokumentnr: 665, tinglyst 05.02.2001: Bestemmelse om vann/kloakkledning - Denne

eiendom skal ha rett til å ha vannledning med stoppekran og kloakkledning over gnr. 8, bnr. 663 i Åmot.

Rettighet hefter i: Knr:3422 Gnr:8 Bnr:663

Med flere bestemmelser

Kopi av dokumentet kan sees ved henvendelse til megler.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble utstedt midlertidig brukstillatelse for nybygg bolig, datert 28.07.1998. Det er i denne anmerket mangler i forhold til:

- Brannslukningsapparat og røykvarsler monteres i alle tre boenheter.
- Avstand feieluke - treverk for liten. Brannhemmende plate monteres (kjellerleil.).
- Gjenstående arbeid kjellervinduer utføres.

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

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

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen datert 19.02.1997 og 15.09.1997, som gjelder henholdsvis bolig og frittstående uthus. Byggetegninger samsvarer med dagens bruk.

I følge mottatt matrikelbrev fra kommunen har hoveddelen i første etasje og begge leiligheter i sokkeletasje hvert sitt bruksenhetsnummer, samt at det står opplyst i samme dokument at det er en bolig i første etasje og to boliger i underetasje.

Kopi av godkjente byggetegninger og midlertidig brukstillatelse kan fås ved henvendelse til megler.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

28.07.1998.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei og er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, via private stikkledninger. Eier har selv ansvar for de private stikkledningene.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for "Midtre Kirkeberget" fra 03.11.1980.

Reguleringsformål for eiendommen er boliger (735m²) og park (37m²).

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Åmot kommune 2016-2030, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til reguleringsplan fortsatt skal gjelde. 374 m² av eiendommen ligger i følge kommuneplanens arealdel innenfor hensynsone H320, som innebærer flomfare. Eiendommen grenser til friområde.

Eiendommen omfattes også av kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljø 2016-2030. Det er ingen kulturminner registrert på eiendommen i følge mottatte opplysninger fra kommunen.

Kontakt megler for kopi av gjeldende plan med bestemmelser.

Adgang til utleie

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

Det er gitt tillatelse etter plan- og bygningsloven for utleie av selvstendig boenhet.

Boligen har i selgers eie vært utleid i sin helhet.

*Nåværende leiekontrakt i hoveddelen er oppsagt med virkning fra 01.12.23 og har en oppsigelsestid på 3 mnd - leieforholdet utløper 29.02.2024. Avtalt husleie pr. mnd. er kr 9.500,- ekskl. strøm.

Denne leiligheten blir utleid videre med virkning fra 01.03.2024, avtalt leie med ny leietaker er kr 9 500,- ekskl. strøm og internett.

*Begge leilighetene i sokkeletasjen er utleid, og har et løpende leieforhold. Avtalt husleie i leilighet mot vest er kr er kr. 7 000,- ekskl. strøm, kabel-tv og internett pr. mnd. Leilighet mot øst er utleid for kr 6 400,- pr. mnd. ekskl. strøm og internett.

Kontakt megler for kopi av leiekontrakter.

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 700 000 (Prisantydning)

Omkostninger

67 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

68 850 (Omkostninger totalt)

84 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

87 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 768 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 784 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 787 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år

med Help Pluss))

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 500/3 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag fastpris, kr 40 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), oppgjørshonorar (kr 6.250,-), visningshonorar (kr 2.500,- per stykk - utover første visning), markedspakke (kr 12.900,-) samt innhenting av opplysninger og tinglysing av sikringsobligasjon (kr 10.500,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

Oppdragsansvarlig

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

Ansvarlig megler

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

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

Salgsoppgavedato

15.05.2025



Velkommen til Rena, Kirkeberget og Kirkebergg 29! Er du på jakt etter en bolig du kan bo i selv, med gode utleiemuligheter i sokkeletasje? Alternativt et rent utleieobjekt med tre enheter? Da kan dette være eiendommen du leter etter!



Boligen som ble oppført i 1998 består av 3 enheter, fordelt på en leilighet med et soverom hver i sokkeletasje, og en leilighet med tre soverom i hovedetasjen. Perfekt for deg som vil leie ut helt- eller delvis!



Stue.



Stuen har flere møbleringsvennlige soner, samt utgang til en solvendt og dels overbygd veranda som er vendt mot sør-vest.



Stue.



Stue.



Kjøkkenet har en egnet og koselig plass for mindre spisegruppe.



Kjøkken.



I stuen står en lukket peis med innsats som varmer på de kalde dagene, eller om man bare vil fyre for kosens skyld.



Stuen har flere møbleringsvennlige soner, samt utgang til en solvendt og dels overbygd veranda som er vendt mot sør-vest.



Hoveddelen i første etasje har tre soverom, alle med plass til romslig seng. Det er innredet med garderobeplass på to av soverommene. Et soverom er større enn de to øvrige soverommene.



Baderommet i hoveddelen fremstår med utførelse fra byggeåret, med nyere baderomsinnredning og dusjkabinett. Flislagte gulv- og vegger. Badet har varmekabler i gulv, og er innredet med heldekkende servant i nedfelt i innredning og dusjkabinett.





Praktisk og separat toalettrom med adkomst fra entré, med flislagt gulv og malt strie på vegger. Rommet er innredet med frittstående toalett og vegghengt servant. Oppvarming med panelovn.



Trivelig og dels overbygd veranda mot sør- og vest, med utgang fra hoveddelens stue.

Sokkeletasje



Leilighetene i sokkeletasjen har inngangspartier vendt mot syd, tilknyttet hver sin platting med levegg.



Boligen ligger skjermet, samtidig som det er luftig rundt alle husets' sider.



Begge leilighetene i sokkeletasjen har hver sine vindfang med plass til omklledning.



Fra vindfang kommer man inn i en åpen stue- og kjøkkenløsning. Leilighetene er tilnærmet like, men speilvendte.



Stue, leilighet i sokkeletasje.



Kjøkken i begge enheter med innredning bestående av laminerte skrog- og fronter, samt laminerte benkeplater. Komfyr med ventilator og oppvaskmaskin som medfølger.



Leilighetene i sokkeletasjen har romslige vindusflater på to sider som sørger for et fint innslipp av naturlig dagslys.



De to leilighetene i sokkeletasjen har hvert sitt soverom med god vindusflate og garderobeskap, og har overflater med laminat på gulv, malt strie på vegger og takess-plater i himling.

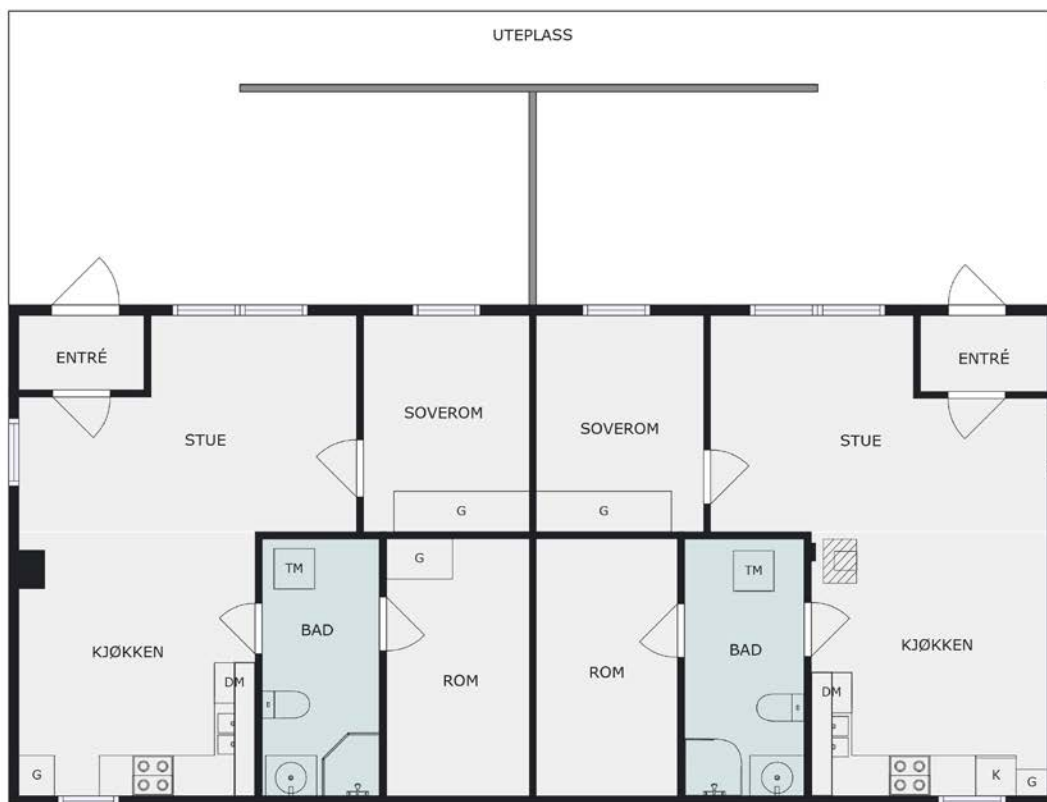


Begge baderommene i utleieenheterne har flislagte gulv med varmekabler i, innredning med nedfelt servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.



Plantegningen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.

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



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Kirkebergg 29, 2450 RENA



ÅMOT kommune



gnr. 8, bnr. 191

Markedsverdi

3 600 000

Sum areal alle bygg: BRA: 253 m² BRA-i: 237 m²



Befaringsdato: 07.05.2025

Rapportdato: 13.05.2025

Oppdragsnr.: 20243-1714

Referansenummer: WI1268

Autorisert foretak: Byggtakst Elverum AS

Sertifisert Takstingeniør: Knut Roger Furuseth

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Byggtakst Elverum AS

Byggtakst Elverum er et erfarent takstfirma som blant annet tilbyr tilstandsrapporter, brannskjønn, verditakster, energimerking, termografering og tetthetskontroll (www.byggtakstelverum.no).

Firmaet ble opprettet i 2006, og vi er i dag 7 ansatte. Vi har Sentral Godkjenning for ansvarsrett innen: søker, prosjekterende, utførende og kontrollerende. Vi er godkjente termografører (ITC), og medlem av Norsk Takst. Vi er sertifiserte i Norsk Takst samt at vi har TRV (TEGoVA) sertifisering. I tillegg er vi autoriserte for prøvetagning av innemiljø (Eurofins), som innebærer kontroll av luftkvaliteten. Med andre ord: Vi kan det vi driver med, og du skal føle deg trygg når du bestiller tjenester hos oss. Våre kunder er private, forsikringsselskaper, advokater (eierskiftesaker) og entreprenører (termografering og tetthetsprøving). Byggtakst Elverum tilbyr rask levering og konkurransedyktige priser. Vårt primære arbeidsområde er Hedmark og Oppland, men tar oppdrag i hele landet.

Rapportansvarlig

Knut Roger Furuseth

Uavhengig Takstingeniør

knut@byggtakstelverum.no

918 40 445



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1998

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er besikket fra bakkenivå. Tekking med betongtakstein, tekking fra byggeåret. Undertak med trefiberplater. Malte vindskier. Isbord uten metallbeslag. Yttervegger med utvendig stående kledning. Ingen opplysninger vedr isolering. Fasader uten etablert lufting. Lusinger påvist montert ved underkant mellom kledningsbord (stikkprøve). Ukjent vedr siste utvendige overflatebehandling. Dels overbygget terrasse mot sydvest, terrasse fra byggeåret. Understøttet på tresøyler, fundamentering under tresøyler fremstår utført med støpte pilarer. Gulv med impregnerte terrassebord, beiset rekkverk.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innerdører med formpressede dørblad, dører fremstår fra byggeåret.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Baderom 1.etasje fremstår med utførelse fra byggeåret. Gulv og vegger med fliser. Himlinger med himlingsplater. Elektrisk gulvvarme. Installasjoner med servant i innredning og dusjkabinett. Naturlig ventilasjon via himling. Tilluft med åpen dør. Våtrommet fremstår som oppført etter byggeforskrifter fra TEK97. Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelsen.

Vaskerom

Kombinert vaskerom/teknisk i 1.etasje, vaskerom fra byggeåret. Gulv med beleg. Vegger med malt strie. Himling med himlingsplater. Oppvarming med panelovn. Installasjoner med vaskekum på vegg. Opplegg for vaskemaskin. Øvrige installasjoner med bereder og fordelerstokker samt stoppekran og vannmåler. Naturlig ventilering via himling. Tilluft ved åpen dør. Våtrommet fremstår som oppført etter byggeforskrifter fra TEK97. Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelsen.

Bad/vaskerom

Baderom kjeller vest fra byggeåret. Gulv med fliser/flissokkel, vegger med malt strie. Flislagte vegger i dusjnise. Himling med himlingsplater. Oppvarming med elektrisk gulvvarme. Installasjoner med gulvmontert WC, servant i innredning og dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin. Øvrige installasjoner med bereder. Naturlig ventilasjon via yttervegg. Tilluft med åpen dør. Våtrommet fremstår som oppført etter byggeforskrifter fra TEK97. Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelsen.

Bad/vaskerom

Baderom kjeller øst fra byggeåret. Gulv med fliser/flissokkel, vegger med malt strie. Flislagte vegger i dusjnise. Himling med himlingsplater. Oppvarming med elektrisk gulvvarme. Installasjoner med gulvmontert WC, servant i innredning og dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin. Øvrige installasjoner med bereder. Mekanisk ventilasjon via yttervegg. Tilluft med åpen dør. Våtrommet fremstår som oppført etter byggeforskrifter fra TEK97. Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelsen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken sokkel øst fra byggeåret med åpen løsning til stue. Innredning med laminerte fronter og skrog. Laminerte benkeplater, oppvaskkum i metall. Ventilator over komfyrplass. Opplegg for oppvaskmaskin. Åpne løsninger for hvitevarer. Kjøkken uten lekkasjevakt og komfyrvakt. Kjøkken 1.etasje fra byggeåret med åpen løsning til stue. Innredning med laminerte fronter og skrog. Laminerte benkeplater, oppvaskkum i metall. Ventilator over komfyrplass. Opplegg for oppvaskmaskin. Åpne løsninger for hvitevarer. Kjøkken uten lekkasjevakt og komfyrvakt. Kjøkken sokkel vest fra byggeåret med åpen løsning til stue. Innredning med laminerte fronter og skrog. Laminerte benkeplater, oppvaskkum i metall. Ventilator over komfyrplass. Opplegg for oppvaskmaskin. Åpne løsninger for hvitevarer. Kjøkken uten lekkasjevakt og komfyrvakt.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i 1.etasje. Gulv med fliser, vegger med malt strie, himling med himlingsplater. Installasjoner med gulvmontert WC og servant på vegg. Oppvarming med panelovn. Naturlig ventilasjon via himling, tilluft via åpen dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Inntak via jordkabel. Utvendig inntaksskap med strømmålere og stigerkurser. 3-fase 230V anlegg med 63A hovedsikringer. Sikringsskap med automatsikringer plassert ved de enkelte boenhetene. Åpent og skjult anlegg. Elektrisk gulvvarme ved bad og bad/vaskerom. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann. Mail fra Elsikkerhet Norge AS vedr avsluttet tilsynsak fra Elvia datert 03.12.2020.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Opplyst vannforsyning fra kommunalt nett. Inntaksledning med PE, stoppekran montert på vaskerom i kjeller med gulvsluk. Opplyst tilknyttet kommunalt avløpsnett. Avløpsrør fremstår utført med PVC-plast. Utvendige vann- og avløpsledninger fra byggeåret. Ingen tegn til eller opplysninger om tidligere frostproblematikk. Ingen opplysninger om problemer med avløpssystemet. Funksjon og tilstand vedr vann- og avløpsanlegg må vurderes av fagmann. Dokumentasjon for vann- og avløpsanlegget må/bør fremskaffes, herunder offentlige betingelser vedr vann/avløp for eiendommen.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	253 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	237 m ²
Totalpris	3 600 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 850 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Byggemeldte tegninger er fremlagt, tegninger stemmer med dagens bruk. Skillevegger og etasjeskillere mellom boenheter med brann- og lydkrav, dokumentasjon for utførelse er ikke fremlagt.

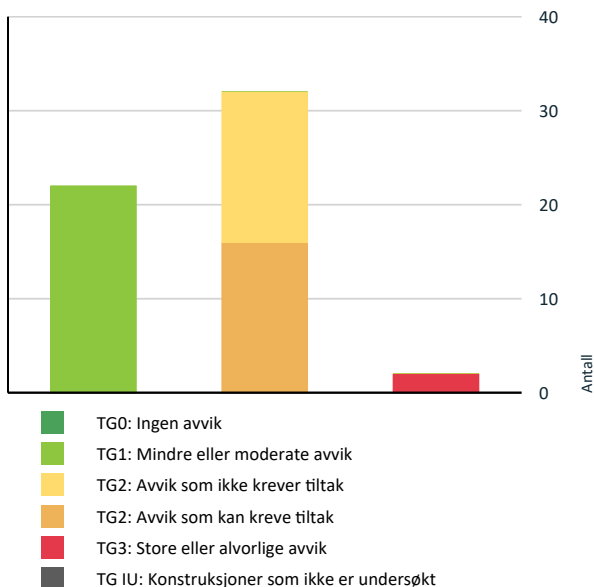
Uthus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Byggemeldte tegninger er fremlagt, tegninger stemmer med dagens bruk.

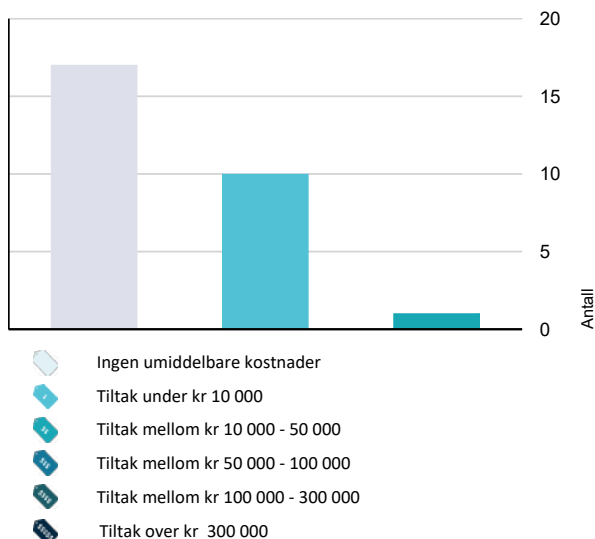
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rømningsveier, dagslysarealer/volumkrav oppholdsrom, slukkeutstyr og brannvarsling er ikke fullstendig kontrollert.
Sanitærinstallasjoner eller elektrisk ledningsnett er ikke funksjonstestet. Ukjent tilstand ved tekniske anlegg.
Ingen opplysninger om utleieforhold, boret, konsesjon, forkjøpsrett eller særeie. Opplysninger fremskaffes av megler.
Det er ikke undersøkt dagens arealbruk i forhold til brukstillatelsen for eiendommen. Kommunale saksdokumenter er ikke gjennomgått.
Gulv er ikke fullstendig kontrollert i forhold til planhet og helningsavvik.
Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslys krav (min 10% av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m3) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor).

Ingen fremlagte opplysninger. Grunnbokutskrift må fremskaffes.

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

Ukjent om det er foretatt radonmålinger for utleiedel.

Brøytekostnader og vedlikeholdskostnader tilknyttet privat veiadkomst for flere boligeiendommer må påregnes. Ukjent om kostnadsnøkkel er utarbeidet til fordeling av brøyte- og vedlikeholdsutgiftene.
Ingen opplysninger om tinglyst veirett.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)
- Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller 2 > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller 2 > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller 2 > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1998

Kommentar
Opplyst byggeår 1998

Anvendelse
Boligformål

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er besiktiget fra bakkenivå. Tekking med betongtakstein, tekking fra byggeåret. Undertak med trefiberplater. Malte vindskier. Isbord uten metallbeslag.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

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

I følge Byggforsk byggedetaljblad er middels levetid for tekking med betongtakstein eller tegl ca 50 år.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tidspunkt for utskifting av takteking nærmer seg.

Jevnlig kontroll av tekking anbefales.

! TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp i metall, renner/nedløp fra byggeåret. Montert fleksible rør til utkast. Takflater uten snøfangere. Montert stigetrinn til piper. Helbeslätte piper over tak. Vinduer dels med metallbeslag.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Uten snøfangere, tekking med ru overflate. Ingen opplysninger om problematikk med snøras. I følge Byggforsk byggedetaljblad er middels levetid for renner og nedløp ca 30 år. For beslag er middels levetid ca 25 år.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Jevnlig kontroll av renner/nedløp anbefales, ut fra alder påregnelig med utskifting av renner og nedløp i nær fremtid.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger med utvendig stående kledning. Ingen opplysninger vedr isolering. Fasader uten etablert lufting. Lusinger påvist montert ved underkant mellom kledningsbord (stikkprøve). Ukjent vedr siste utvendige overflatebehandling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Dels noe store åpninger ved luseklosser.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Lusinger eller musebånd bør sjekkes ut grunnet fare for inntrengning av skadedyr. Supplering med musebørste hvor åpninger er noe for store, bør være mindre enn 6 mm. Ifølge Byggforsk byggedetaljblad bør trekledninger malebehandles i intervaller på fra 6 til 12 år. For dekkbeis i intervaller på fra 4 til 8 år og for beis i intervaller på fra 2 til 6 år. Normal levetid ved jevnlig vedlikehold er ca 50 år.

Kostnadsestimat: Under 10 000



store åpninger ved lusinger

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Tilstandsrapport

Saltakkonstruksjon med kaldtloft. Utførelse fremstår med prefabrikkerte taksperrer. Adkomst til loft via himlingsluke i et soverom, luke med stige. Noe begrenset besiktigelse inne fra loftet. Undertak med trefiberplater. Himling fremstår som isolert mineralull. Påvist dampspærre under isolasjon (stikkprøve). Ventilert loft ved spalter langs raft samt antatt under mønestein. Isolerte luftekanaler. Utlagt løse trebord for tilsyn av loft.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Skjolder ved himlingsventiler i vaskerom og toalettrom som tyder på noe ufullstendig isolering ved avtrekkskanaler. Begrenset besiktigelse av kaldtloft ved luke.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Begrenset besiktigelse av kaldtloft ved luke, kaldtloftet bør besiktiges i sin helhet. Kostnadsestimat kun for kontroll og utbedringer av isoleringen ved kanalføringer.

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 2 Vinduer

Vinduer med isolerglass, vinduer fra byggeåret. Vannbrett 1.etasje med metallbeslag.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Betydelig kondens og isdannelser ved vinduer i 1.etasje. Kondensskader ved flere vinduer i sokkelkjeller. Tettelister ved åpningsbare vinduer har mistet noe tettefunksjon. Ikke påvist punkteringer, men kan forekomme grunnet vinduenes alder.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.

- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

Ut fra varmetapsbetraktning bør punkterte glass vurderes utskiftet hvis dette påvises. Tettelister bør byttes ved åpningsbare vinduer, mistet noe tettefunksjon. Tiltak mot kondensering vinduer anbefales med bedre ventilering eller luftrutiner. Kostnadsestimat for vedlikehold. Kostnader for utskiftninger er ikke medtatt, men kan påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 2 Dører

Heltre ytterdører med glassfelt ved sokkelplan. Heltre ytterdør med glasset sidefelt ved 1.etasje. Terrassedør 1.etasje med glassfelt. Dører fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Det er påvist andre avvik:

Værslitte dører ved sokkelplan. Utettheter ved flere dører, tettelister har mistet noe tettefunksjon.

Konsekvens/tiltak

- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte dører.
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Dører må justeres.

Utbedringer av dører iht til avvik kan påregnes. Kostnadsestimat for vedlikehold samt utbedringer av feil, mangler og skader. Kostnader for utskiftninger er ikke medtatt, men kan påregnes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Dels overbygget terrasse mot sydvest, terrasse fra byggeåret. Understøttet på tresøyler, fundamentering under tresøyler fremstår utført med støpte pilarer. Gulv med impregnerte terrassebord, beiset rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Målt rekkverkshøyde til 95 cm (dagens krav 1,0 m).

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Utvendige trapper

Tretrapp til overbygget inngangsparti. Understøttet på tresøyler og Lecablokk, fundamentering under tresøyler fremstår utført med støpte pilarer. Trapp og platting med rekkverk. Malte tresøyler under overbygg, overbygg tekket med betongtakstein. Renner og nedløp i metall.



INNENDIG

TG 2 Overflater

Gulvoverflater med laminat og vinylbelegg. Vegger med tapet, malt strie og malt panel. Himlinger med himlingsplater. Opplyst overflater/behandlinger hovedsakelig fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.

Gulvoverflater med bruksslitasje og enkelte skader/misfarginger.

Fuktskjolder ved himlinger i entre og vaskerom 1. etasje, opplyst etter kondensproblematikk forbundet med mangelfullt avtrekk fra vaskerom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utbedringer tilknyttet ventilering fra vaskerom anses påkrevet. Det anses for øvrig ikke nødvendig med umiddelbare tiltak. Evt utbedringer kan vurderes ved planlagte rehabiliteringer. Kostnadsestimat for lokale utbedringer, se for øvrig kommentarer under vaskerom.

Kostnadsestimat: Under 10 000



himling vaskerom



himling entre

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere mot sokkeletasje med trebjelkelag, ukjent vedr isolering. Påstøp ved badet. Etasjeskille mot kjeller med brann-/lydkrav, ukjent vedr utførelse. Gulv på grunn ved sokkelkjeller, ukjent vedr isolering under betonggulvet og evt fuktsperre mot grunnen. Oppførede tregulv i sokkelplan ved stue/kjøkken, soverom og vindfang. Bad/vaskerom ved sokkelplan fremstår utført med påstøp.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Høydeavviksmålinger i stue og kjøkken samt ved gang i 1. etasje med avviksregistreringer over normale toleranser, registrerte avvik opp mot 15 mm i stue 1. etasje. I tillegg registrerte avvik med 10 mm over 2 m målelengde i stue. Høydeavviksmålinger i stue/kjøkken sokkelplan østre leilighet med avviksregistreringer over normale toleranser, registrerte avvik opp mot 15 mm.

Konsekvens/tiltak

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

Det anses ikke nødvendig med umiddelbare tiltak. Evt utbedringer kan vurderes ved planlagte rehabiliteringer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TO 2 Radon

Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med usikkerhet om aktsomhetsgrad. Det er ikke foretatt radonmålinger ved bygget.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det anbefales gjennomført radonmålinger. Evt tiltak må vurderes etter gjennomførte målinger. Radonmålinger er påkrevet ved utleievirksomhet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TO 2 Pipe og ildsted

Innvendige ett-løps elementpiper. Synlige pipevanger og brannmur pusset og malt. Helbeslåtte pipeløp over tak, uten regnskjerm. Sotluker i kjeller. Tilknyttet vedovner i stuer sokkelplan på metallplater. Toppmonterte røykrør med feieluker. Tilknyttet peisinnstans i stue 1. etasje. Brannsikring mot gulv foran peis med fliser. Funksjon og tilstand piper og ildsteder må vurderes av fagmann. Ingen fremlagte opplysninger om påbud etter feiertilsyn.

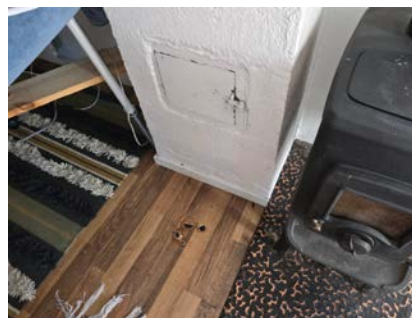
Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Brannsikring mot gulv under sotluke mangler ved østre sokkelleilighet, svimerker ved gulvoverflate.

Konsekvens/tiltak

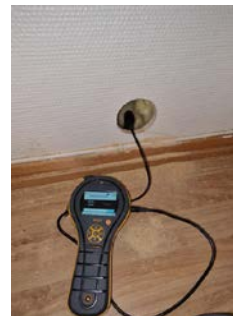
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.



TO 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvoverflater med laminat og for øvrig ubehandlet betonggulv. Oppforede gulv ved stue/kjøkken, soverom og vindfang. Utlekede vegger med malt strie, for øvrig upussede murvegger, delvis malt. Himlinger med himlingsplater. Overflater hovedsakelig fra byggeår. Hulltaking foretatt i vegger ved kjøkken i begge sokkelleiligheter. Det kunne ikke påvises fuktskader eller skadelig fuktinnhold ved innenforliggende konstruksjoner. Påvist benyttet vindsperrepapp mot yttervegg.



kjøkken vestre leilighet



kjøkken østre leilighet

TO 2 Innvendige dører

Innerdører med formpressede dørblad, dører fremstår fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 3 Andre innvendige forhold

Skillevegger og etasjeskillere mot naboeksjoner med brann- og lydkrav, dokumentasjon for utførelse er ikke fremlagt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Gjennomføringer fra sokkelplan via etasjeskillet opp til 1. etasje for vann- og avløpsrør, utførelsen fremstår ikke å tilfredsstillende krav til brannsikring.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat kun for kontroll av fagmann. Ytterligere kostnader kan bli påkrevet etter utredning, usikkerhet om omfang.

Kostnadsestimat: Under 10 000

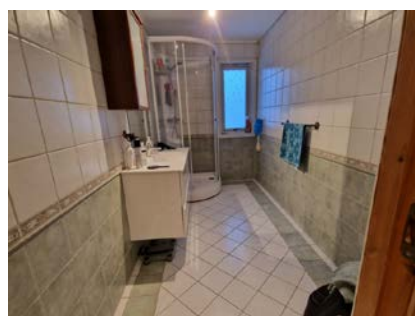


VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Baderom 1. etasje fremstår med utførelse fra byggeåret. Gulv og vegger med fliser. Himlinger med himlingsplater. Elektrisk gulvvarme. Installasjoner med servant i innredning og dusjkabinett. Naturlig ventilasjon via himling. Tilluft med åpen dør. Våtrommet fremstår som oppført etter byggeforskrifter fra TEK97. Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelsen.



1. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger med fliser. Himlinger med himlingsplater.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulv med fliser. Elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist sprekker i fliser.

Sprukne fliser fremstår som mindre riss, observert flere fliser med rissdannelser. Fallforholdene ved gulvet fremstår ikke å tilfredsstillende krav i teknisk forskrift etter TEK97 med krav 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket (tilsvarer 16 mm).

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Andre tiltak:

For å etablere fall til sluk iht til forskrift må gulvet rehabiliteres. Tiltak med høyere dørterskel bør vurderes. Det anses ikke nødvendig med umiddelbare tiltak. Evt utbedringer kan vurderes ved planlagte rehabiliteringer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Ingen slukmansjett eller tegn til membran ved kontroll av tilgjengelig gulvsluk. Ukjent fuksikring under fliser, evt fuksikring kan være utført med smøremembran eller banemembran.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Våtrommet synes å ha fungert i 27 år uten tegn til skader, men tilstanden bør overvåkes. Dusjkabinett må videreføres. Ingen tiltak som anses prekært. Jevnlig kontroll av overflater anbefales.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Installasjoner med servant i innredning og dusjkabinett.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon via himling. Tilluft med åpen dør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder etc rundt ventiler.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Isolering av kanaler på loft må kontrolleres og utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

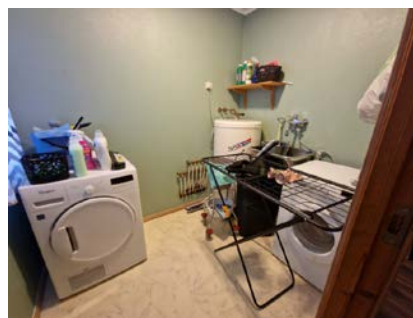
Hulltaking foretatt på vaskerom mot dusjsone. Ingen tegn til fuktproblematikk ved veggkonstruksjonen.



1.ETASJE > VASKEROM

Generell

Kombinert vaskerom/teknisk i 1.etasje, vaskerom fra byggeåret. Gulv med beleg. Vegger med malt strie. Himling med himlingsplater. Oppvarming med panelovn. Installasjoner med vaskekum på vegg. Opplegg for vaskemaskin. Øvrige installasjoner med bereder og fordelerstokker samt stoppekran og vannmåler. Naturlig ventilering via himling. Tilluft ved åpen dør. Våtrommet fremstår som oppført etter byggeforskrifter fra TEK97. Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelsen.



1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger med malt strie. Himling med himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

Fuktskjolder ved himlinger i entre og vaskerom 1.etasje, opplyst etter kondensproblematikk forbundet med mangelfullt avtrekk fra vaskerom.

Konsekvens/tiltak

- Uegnete materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Tilstandsrapport

Utbedringsbehov ved himlinger, vegger og overgang vegger/gulv. Veggoverflater tilfredsstiller ikke våtromskrav. Utbedringer tilknyttet ventilering fra vaskerom anses påkrevet. Det anses for øvrig ikke nødvendig med umiddelbare tiltak. Evt utbedringer må etableres ved planlagte rehabiliteringer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulv med belegg. Oppvarming med panelovn.

Vurdering av avvik:

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

Fallforholdene ved gulvet fremstår ikke å tilfredsstille krav i teknisk forskrift etter TEK97 med krav 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket (tilsvarer 16 mm).

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

For å etablere fall til sluk iht til forskrift må gulvet rehabiliteres. Tiltak med høyere dørterskel bør vurderes. Det anses ikke nødvendig med umiddelbare tiltak. Evt utbedringer kan vurderes ved planlagte rehabiliteringer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1.ETASJE > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Gulvflate med belegg, uten oppbrett mot vegger/terskel. Vegger med malt strie. Belegg ført under klemring mot slukpotte, belegg påvist under klemring.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Utett overgang gulv/vegg, belegg uten oppbrett.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Våtrommet synes å ha fungert i 27 år uten tegn til skader, men tilstanden bør overvåkes. Utett overgang gulv/vegg tilfredsstiller ikke våtromskrav. Ingen tiltak som anses prekært. Jevnlige kontroll av overflater anbefales.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Installasjoner med vaskekum på vegg. Opplegg for vaskemaskin. Øvrige installasjoner med bereder og fordelerstokker samt stoppekran.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilering via himling. Tilluft ved åpen dør.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

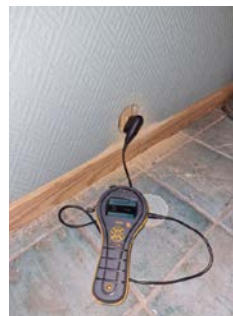
Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking foretatt på toalettrom mot vaskerom. Ingen tegn til fuktproblematikk ved veggkonstruksjonen.

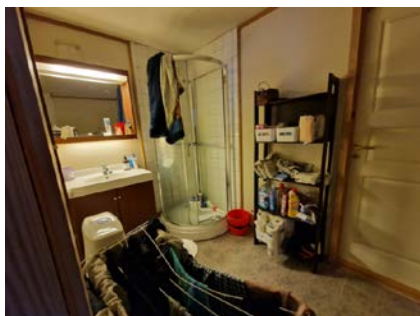
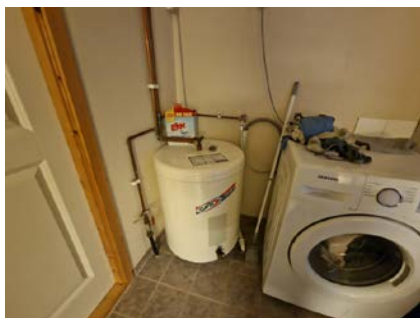


KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

Tilstandsrapport

Baderom kjeller vest fra byggeåret. Gulv med fliser/flissokkel, vegger med malt strie. Flislagte vegger i dusjnise. Himling med himlingsplater. Oppvarming med elektrisk gulvvarme. Installasjoner med gulvmontert WC, servant i innredning og dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin. Øvrige installasjoner med bereder. Naturlig ventilasjon via yttervegg. Tilluft med åpen dør. Våtrommet fremstår som oppført etter byggeforskrifter fra TEK97. Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelsen.



KJELLER > BAD/VASKEROM

TO 1 Overflater vegger og himling

Vegger med malt strie. Flislagte vegger i dusjnise. Himling med himlingsplater.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TO 2 Overflater Gulv

Gulv med fliser/flissokkel. Oppvarming med elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Fallforholdene ved gulvet fremstår ikke å tilfredsstillende krav i teknisk forskrift etter TEK97 med krav 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket (tilsvarende 16 mm).

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

For å etablere fall til sluk iht til forskrift må gulvet rehabiliteres. Tiltak med høyere dørterskel bør vurderes. Det anses ikke nødvendig med umiddelbare tiltak. Evt utbedringer kan vurderes ved planlagte rehabiliteringer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLER > BAD/VASKEROM

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Slukforlenger i plastmateriale. Ingen slukmansjett eller tegn til membran ved kontroll av tilgjengelig gulvsluk. Sluk under kabinett ble ikke kontrollert grunnet hindret adkomst/sikt. Ukjent fuktsikring under fliser, evt fuktsikring kan være utført med smøremembran eller banemembran.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Andre tiltak:
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Våtrommet synes å ha fungert i 27 år uten tegn til skader, men tilstanden bør overvåkes. Dusjkabinett må videreføres. Ingen tiltak som anses prekært. Jevnlig kontroll av overflater anbefales.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



KJELLER > BAD/VASKEROM

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Installasjoner med gulvmontert WC, servant i innredning og dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin. Øvrige installasjoner med bereder.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TO 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Naturlig ventilasjon via yttervegg. Tilluft med åpen dør.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftspalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLER > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Dusjkabinett med beliggenhet mot yttervegg og bod. Fuktmålinger med piggelektrode fra bod uten indikasjoner av fukt. Hulltaking er ikke foretatt.



KJELLER 2 > BAD/VASKEROM

Generell

Baderom kjeller øst fra byggeåret. Gulv med fliser/flissokkel, vegger med malt strie. Flislagte vegger i dusjnise. Himling med himlingsplater. Oppvarming med elektrisk gulvvarme. Installasjoner med gulvmontert WC, servant i innredning og dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin. Øvrige installasjoner med bereder. Mekanisk ventilasjon via yttervegg. Tilluft med åpen dør. Våtrommet fremstår som oppført etter byggeforskrifter fra TEK97. Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelsen.



KJELLER 2 > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger med malt strie. Flislagte vegger i dusjnise. Himling med himlingsplater.

KJELLER 2 > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulv med fliser/flissokkel. Oppvarming med elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Fallforholdene ved gulvet fremstår ikke å tilfredsstillende krav i teknisk forskrift etter TEK97 med krav 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket (tilsvarer 16 mm).

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

For å etablere fall til sluk iht til forskrift må gulvet rehabiliteres. Tiltak med høyere dørterskel bør vurderes. Det anses ikke nødvendig med umiddelbare tiltak. Evt utbedringer kan vurderes ved planlagte rehabiliteringer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLER 2 > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Slukforlenger i plastmateriale. Ingen slukmansjett eller tegn til membran ved kontroll av tilgjengelig gulvsluk. Sluk under kabinett ble ikke kontrollert grunnet hindret adkomst/sikt. Ukjent fuksikring under fliser, evt fuksikring kan være utført med smøremembran eller banemembran.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Tilstandsrapport

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Andre tiltak:
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Våtrommet synes å ha fungert i 27 år uten tegn til skader, men tilstanden bør overvåkes. Dusjkabinett må videreføres. Ingen tiltak som anses prekært. Jevnlig kontroll av overflater anbefales.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



KJELLER 2 > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Installasjoner med gulvmontert WC, servant i innredning og dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin. Øvrige installasjoner med bereder.

KJELLER 2 > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon via yttervegg. Tilluft med åpen dør.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLER 2 > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Dusjkabinett med beliggenhet mot yttervegg og bod. Fuktmålinger med piggelektrode fra bod uten indikasjoner av fukt. Hulltaking er ikke foretatt.



fuktmåling i bunnsvill ved bod, vegg mot dusjkabinett

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken 1.etasje fra byggeåret med åpen løsning til stue. Innredning med laminerte fronter og skrog. Laminerte benkeplater, oppvaskkum i metall. Ventilator over komfyrplass. Opplegg for oppvaskmaskin. Åpne løsninger for hvitevarer. Kjøkken uten lekkasjevakt og komfyrvakt.



1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator over komfyrplass, ventilator fremstår som utført med avkast via yttertak.

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken sokkel vest fra byggeåret med åpen løsning til stue. Innredning med laminerte fronter og skrog. Laminerte benkeplater, oppvaskkum i metall. Ventilator over komfyrplass. Opplegg for oppvaskmaskin. Åpne løsninger for hvitevarer. Kjøkken uten lekkasjevakt og komfyrvakt.

Tilstandsrapport



KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator over komfyrplass, ventilator fremstår som utført med avkast via yttervegg.

KJELLER 2 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken sokkel øst fra byggeåret med åpen løsning til stue. Innredning med laminerte fronter og skrog. Laminerte benkeplater, oppvaskum i metall. Ventilator over komfyrplass. Opplegg for oppvaskmaskin. Åpne løsninger for hvitevarer. Kjøkken uten lekkasjevakt og komfyrvakt.



KJELLER 2 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator over komfyrplass, ventilator fremstår som utført med avkast via yttervegg.

SPELALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i 1. etasje. Gulv med fliser, vegger med malt strie, himling med himlingsplater. Installasjoner med gulvmontert WC og servant på vegg. Oppvarming med panelovn. Naturlig ventilasjon via himling, tilluft via åpen dør.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vanninntak med PE. Hovedinntak med stoppekran og vannmåler på bad/vaskerom ved østre sokkelleilighet. I tillegg stoppekraner tilknyttet de enkelte boenhetene. Forbruksvann med PEX og Cu-installasjoner. Åpne fordelerstokker plassert på vaskerom i 1. etasje, gulv med sluk. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Tettemuffer mangler i kjøkkenbenk 1. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.
- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Stoppekran bør merkes. Anlegget bør kontrolleres av fagmann.

TG 2 Avløpsrør

Synlig røropplegg avløp med PP- eller PVC-plast. Bunnledninger fremstår som utført med PP eller PVC. Avløp fremstår som luftt over tak. Stakeluker i kjeller. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Anlegget bør kontrolleres av fagmann. Tilstand ved bunnledninger bør kontrolleres.

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon ved kjøkken samt ved bad/vaskerom østre sokkelleilighet. For øvrig naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Mekanisk avtrekk bør monteres på bad, toalettrom og vaskerom.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Varmtvannstank

Bereder 1.etasje fra 1998 på ca 200 liter plassert i vaskerom, rom med sluk. Bereder sokkelplan fra 1998 på ca 120 liter plassert på bad/vaskerom, rom med sluk. Bereder tilkoblet med stikkontakt. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Bereder tilkoblet veggstikk. Eldre bereder, ingen opplysninger om feil/mangler. Beredere anbefales utskiftet etter 20 år.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Utskiftning av bereder bør vurderes grunnet elde. Det anbefales bereder med fast montering og sikkerhetsbryter. Funksjon og tilstand ved berederen bør vurderes av fagmann.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Inntak via jordkabel. Utvendig inntaksskap med strømmålere og stigerkurser. 3-fase 230V anlegg med 63A hovedsikringer. Sikringsskap med automatsikringer plassert ved de enkelte boenheter. Åpent og skjult anlegg. Elektrisk gulvvarme ved bad og bad/vaskerom. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.
Mail fra Elsikkerhet Norge AS vedr avsluttet tilsynssak fra Elvia datert 03.12.2020.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i

eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Ja

Inntak og sikringsskap

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

Nei

Generell kommentar

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



utvendig strømkasse med målere og stigersikringer

TG 1 Branntekniske forhold

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

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

Større bolighus med flere boenheter. Brannkrav til seksjoneringsvegger.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei Utplassert brannslukningsapparat ved hver av de enkelte

Tilstandsrapport

boenheter, brannslukningsapparat fra 2023.

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Ukjent Røykvarsler ble ikke funksjonstestet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunnen fremstår bestående av morenemasser med god drenevne.

TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Byggegrupp fremstår som utført med etablert dreneringssystem. Synlige utvendige fuksikringer ved grunnmur. Takvann med nedløp tilkoblet fleksible rør og ført ned under terreng, ukjent vedr internt overvannnett. Ingen fremlagt dokumentasjon vedr dreneringen.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Ukjent vedr evt såler under grunnmur og vedr frostsikring av fundamenter. Grunnmur fremstår som utført med Lecablokk. Utførelsen fremstår med U-blokkskifte mot murkone. Dels pussede overflater ved synlige murflater. Støpte kjellergulv. Innvendig kjellervegg delvis med påforinger og delvis med pussede eller ubehandlede murflater. Ukjent vedr pussbehandling bak påforinger. Begrenset besiktigelse grunnet påforinger, terrasser, trapper etc som tildekker grunnmur. Fundamenter var tildekket med jordmasser og kunne ikke besiktiges.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

Grunnmur med noe omfang av avskallinger, riss og sprekker. Tildekkede eller delvis utilgjengelige grunnmur kunne ikke besiktiges.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lokale tiltak med reparasjoner av sprekker/riss. Grunnmur som var tildekket eller utilgjengelige ved befaringen bør kontrolleres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Terrengforhold

Tilnærmet flatt terreng ved deler av synlige grunnmur. Terreng skal ha fall minst 2 cm pr. meter og minst 3,0 meter ut i fra grunnmur.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Behov for noe terrengjusteringer. Fallet fra grunnmuren skal helst være 1:20 og minst 1:50 i 3 meters bredde fra grunnmuren. Terreng skal da ligge helst 15 cm eller minst 6 cm lavere 3 meter fra muren enn inne ved grunnmuren.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Opplyst vannforsyning fra kommunalt nett. Inntaksledning med PE, stoppekran montert på vaskerom i kjeller med gulvsluk. Opplyst tilknyttet kommunalt avløpsnett. Avløpsrør fremstår utført med PVC-plast. Utvendige vann- og avløpsledninger fra byggeåret. Ingen tegn til eller opplysninger om tidligere frostproblematikk. Ingen opplysninger om problemer med avløpssystemet. Funksjon og tilstand vedr vann- og avløpsanlegg må vurderes av fagmann. Dokumentasjon for vann- og avløpsanlegget må/bør fremskaffes, herunder offentlige betingelser vedr vann/avløp for eiendommen.

Vurdering av avvik:

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

Manglende dokumentasjon for vann- og avløpsanlegg. Anlegget er 27 år gammelt. Ingen opplysninger om lekkasjer, frostproblematikk eller problemer med avløp. I følge Byggforsk bygghandboken ligger generell levetid plastrør på opptil 50 år, plast avløpsrør har levetid på 50 år.

Konsekvens/tiltak

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

Dokumentasjon for vann- og avløpsanlegget må/bør fremskaffes, herunder offentlige betingelser vedr vann/avløp for eiendommen. Opplyst om fungerende anlegg, men ut fra alder kan skader plutselig oppstå. Funksjon og tilstand vedr vann- og avløpsanlegg må vurderes av fagmann.

Bygninger på eiendommen

Uthus

**Anvendelse**

Boder

Byggeår

1997

Kommentar

Opplyst byggeår 1997

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Uthus oppført i 1998. Inneholder 3 bodrom.

Uthuset er oppført på pilarer, bindingsverksvegger med utvendig stående kledning. Pulttak med sperrer og tekking av korrugerte stålplater.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

237 m²/237 m²

Enebolig: Stue, Kjøkken, Bad, Vaskerom, Toalettrom, Gang, Entré, 5 Soverom, 4 Bod, 2 Stue/kjøkken, 2 Bad/vaskerom, 2 Vindfang

Andre bygg: Uthus

Bruksareal andre bygg: 16 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 600 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi Kr 4 850 000 Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler. <i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i>	Markedsverdi 3 600 000 Konklusjon markedsverdi 3 600 000
---	--

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et etablert boligstrøk nær Rena sentrum. Det er omsatt flere eiendommer i området det siste året, men salgssommene er noe sprikende. Eldre bolig som fremstår normalt godt vedlikeholdt. Denne boligen burde være attraktiv både på grunn av beliggenheten og slik eiendommen fremstår. Bolig med utleiepotensiale.

Det oppnås fortsatt gode priser i markedet.

Eiendommen vurderes som et kurant panteobjekt.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Prestegårdsveien 8 ,2450 RENA 203 m² 1971 5 sov	28-07-2022	3 950 000	3 950 000		3 950 000	19 458
2 Kirkebergg 2 ,2450 RENA 164 m² 1952 4 sov	31-01-2023		3 050 000		3 050 000	18 598
3 Kirkebergg 34 ,2450 RENA 131 m² 1941 4 sov	19-10-2022	2 200 000	2 100 000		2 100 000	16 031
4 Storveien 24 ,2450 RENA 121 m² 1979 3 sov	26-02-2023	1 700 000	1 800 000		1 800 000	14 876
5 Kirkebergg 4 ,2450 RENA 287 m² 1967 7 sov	18-05-2020	3 950 000	3 950 000		3 950 000	13 763
6 Storveien 20 ,2450 RENA 162 m² 1977 5 sov	12-09-2023	2 400 000	2 225 000		2 225 000	13 735
7 Kirkebergg 18 ,2450 RENA 160 m² 1958 3 sov	26-07-2023	2 100 000	2 050 000		2 050 000	12 812
8 Kirkebergg 29 ,2450 RENA 205 m² 1998 5 sov	02-02-2021		2 600 000		2 600 000	12 683

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Eiendomsskatt (stipulert)	Kr.	8 400
Vann og avløp (stipulert)	Kr.	9 600
Veivedlikehold (stipulert) Snøbrøyting (stipulert)	Kr.	3 600
Forsikring (stipulert)	Kr.	7 200
Feieravgift (stipulert)	Kr.	600
Renovasjon (stipulert)	Kr.	3 600
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	33 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 780 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	4 400 000

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	120 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 30 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	90 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 4 490 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	350 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 350 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 850 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

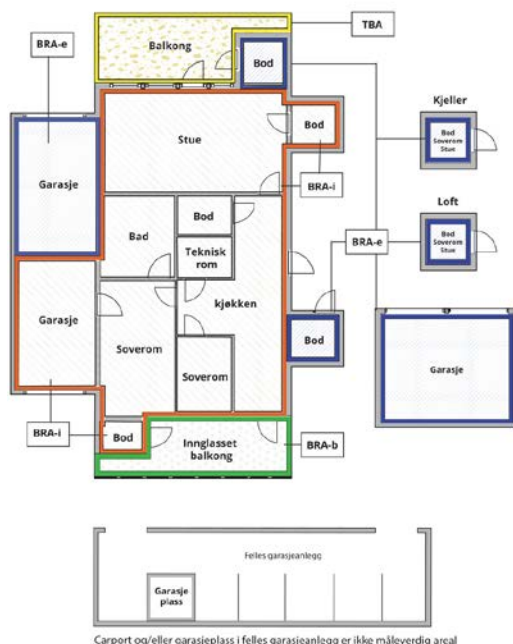
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	121			121	17
Kjeller	58			58	
Kjeller 2	58			58	
SUM	237				17
SUM BRA	237				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Stue, Kjøkken, Bad, Vaskerom, Toalettrom, Gang, Entré, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bod, Bod 2		
Kjeller	Stue/kjøkken, Bad/vaskerom, Vindfang, Soverom, Bod		
Kjeller 2	Stue/kjøkken, Bad/vaskerom, Vindfang, Soverom, Bod		

Kommentar

Enebolig med 1.etasje og kjeller. Kjeller med utvendig adkomst. Overbygget inngangsparti. Terrasse ved 1.etasje med adkomst via stue og terreng. Plattinger utenfor kjellerleiligheter.

Bolig med fullt bruksareal for kjeller og 1.etasje. Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslys krav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m³) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor). Boder medtatt som sekundærareal. Kaldtloft, terrasser samt overbygget inngangsparti uten måleverdige areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Byggemeldte tegninger er fremlagt, tegninger stemmer med dagens bruk. Skillevegger og etasjeskillere mellom boenheter med brann- og lydkrav, dokumentasjon for utførelse er ikke fremlagt.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslys krav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m³) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor).

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		16		16	
SUM		16			
SUM BRA	16				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Bod, Bod 2, Bod 3	

Kommentar

Frittstående uthus i en etasje. Sekundære bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Byggemeldte tegninger er fremlagt, tegninger stemmer med dagens bruk.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	205	32
Uthus	0	16

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.5.2025	Knut Roger Furuseth	Takstingenør
	Lars Birger Johansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3422 ÅMOT	8	191		0	772.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kirkebergg 29

Hjemmelshaver

Skårestuen Anita, Johansen Lars Birger

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende i et etablert boligområde på Kirkeberget i Rena, ca. 1,7 km fra sentrum. Lite trafikkert gate med ingen gjennomkjøring. Ca 500 m til barneskole og barnehage.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei. Veiadkomsten antas sikret gjennom tinglyste rettigheter.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Delvis opparbeidet med plen, noe naturtomt. Gruset innkjøring og gårdsplass. Heller foran inngangsparti og foran utleieenheter.

Tinglyste/andre forhold

Ingen fremlagte opplysninger. Grunnbokutskrift må fremskaffes.

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

Brøtekostnader og vedlikeholdskostnader tilknyttet privat veiadkomst for flere boligeiendommer må påregnes. Ukjent om kostnadsnøkkel er utarbeidet til fordeling av brøyte- og vedlikeholdsutgiftene. Ingen opplysninger om tinglyst veirett.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 600 000	2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	10	Nei
Megler	29.11.2023	Mail fra Elsikkerhet Norge AS vedr avsluttet tilsynssak fra Elvia datert 03.12.2020.	Gjennomgått	1	Nei
Megler	28.07.1998	Midlertidig brukstillatelse datert 28.07.1998.	Gjennomgått	1	Nei
Megler	19.02.1997	Byggemeldingstegninger bolighus datert 19.02.1997.	Gjennomgått	5	Nei
Megler	15.09.1997	Byggemeldingstegninger uthus datert 15.09.1997.	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.06.2023	
2	07.12.2023	
3	07.12.2023	
4	13.05.2025	oppdatert rapport etter ny befaring

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/WI1268>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Elverum	
Oppdragsnr.	
1211230501	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Lars Birger Johansen	Anita Skårestuen
Gateadresse	
Kirkebergg 29	
Poststed	Postnr
RENA	2450
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☒ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Tryg
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1211230501

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse

Document reference: 1211230501

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Tilleggs kommentar

Vi har kun bodd i boligen i 2 måneder Den kjennskapen vi har til boligen er begrenset til de 2 månedene , da vi har leid ut boligen i sin helhet siden 2021. Viser til tilstandsrapport utarbeidet 07.12 2023 av Byggtakst Elverum AS.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1211230501

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lars B Johansen	37786d8e3048164280da67 b3c2b32ecbcfa1039d	19.06.2024 11:38:30 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

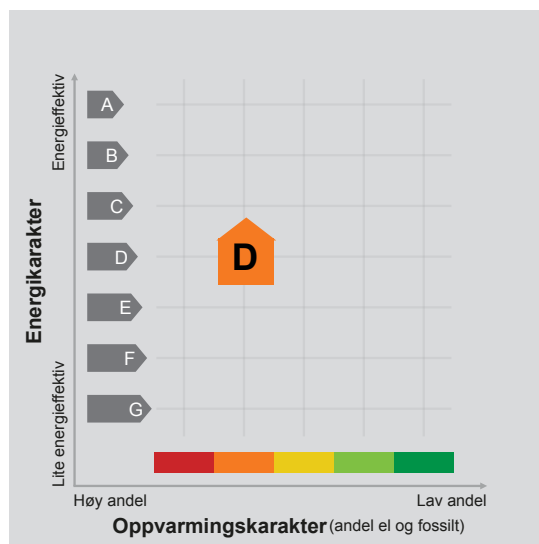
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anita Skårestuen	c223a865faf549feb748d38 ac3c89491adeb1234	19.06.2024 10:58:06 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1211230501

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

ENERGIATTEST

Adresse	Kirkebergg 29
Postnummer	2450
Sted	RENA
Kommunenavn	Åmot
Gårdsnummer	8
Bruksnummer	191
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	20850027
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	1c59b5da-ecd3-46e6-88be-432561ede948
Dato	27.11.2023



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

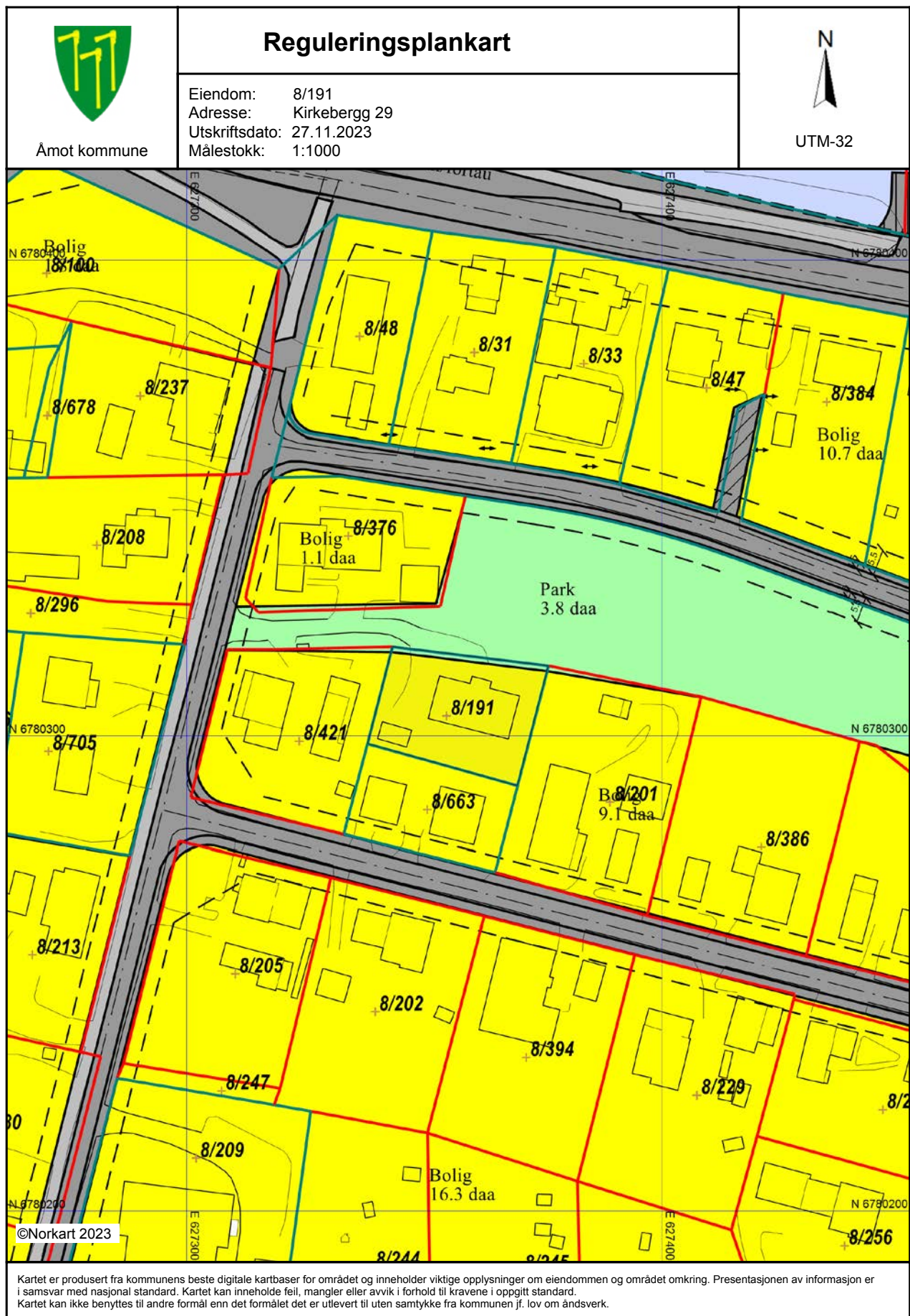
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Tegnforklaring

Eiendomskart

-  Fest grunn
-  Teiggrense god nøyaktighet (≤ 13 m)
-  Teiggrense dårlig nøyaktighet (>13 m)

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Område for forretning
-  Kjøreveg
-  Gate med fortau
-  Gang-/sykkelveg
-  Park
-  Privat veg
-  Felles avkjørsel

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift areal
-  Påskrift bredde

Bygninger

-  Takkant
-  Bygning punkt
-  Bygningsdelelinje
-  Takoverbygg
-  Takoverbygg kant
-  Taksprang

Vegsituasjon

-  Vegkant i tunnell
-  Vegkant
-  Fortauskant
-  Annet vegareal
-  Gang/Sykkelveg kant

Kirkebergg 29

Nabolaget Kirkeberget/Lappland - vurdert av 31 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

HEAS Åsbygdvegen Linje 802, 803, 850, 851, 853	8 min 0.6 km
Rena stasjon Linje R60	15 min 1.2 km
Oslo Gardermoen	1 t 29 min

Skoler

Rena skole (1-7 kl.) 234 elever, 13 klasser	9 min 0.6 km
Åmot ungdomsskole (8-10 kl.) 135 elever, 7 klasser	8 min 0.5 km
Terningen Arena	28 min
Elverum videregående skole 800 elever	31 min 35.3 km

Ladepunkt for el-bil

Recharge Rena Torggata 14	15 min
Kiwi Rena	15 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Naboskapet

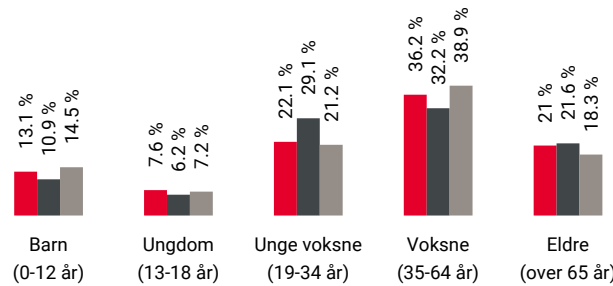
Godt vennskap 71/100



Kvalitet på skolene

Bra 66/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kirkeberget/Lappland	905	472
Rena	2 190	2 049
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Skyssveien barnehage (0-5 år) 44 barn	11 min 0.8 km
Trollhaugen barnehage (0-5 år) 40 barn	14 min 1 km
Klingen naturbarnehage (0-5 år) 33 barn	6 min 4.6 km

Dagligvare

Rema 1000 Rena	13 min
Spar Rena	13 min

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Elverum kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



Støynivået

Lite støynivå 88/100



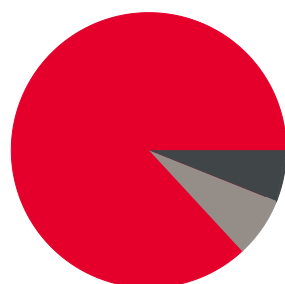
Trafikk

Lite trafikk 87/100

Sport

⚽ Åmot ungdomsskole	8 min	🚶
Ballspill, fotball	0.5 km	
⚽ Rena barne- og ungdomsskole	10 min	🚶
Aktivitetshall, turnhall	0.7 km	
🚲 Avancia Xpress Rena	13 min	🚶
🚲 Rena fysikalske institutt	15 min	🚶

Boligmasse

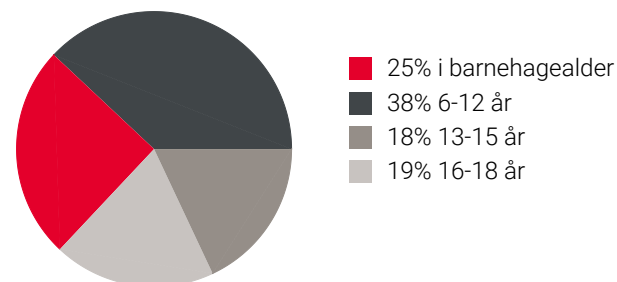


86% enebolig
6% rekkehus
7% annet

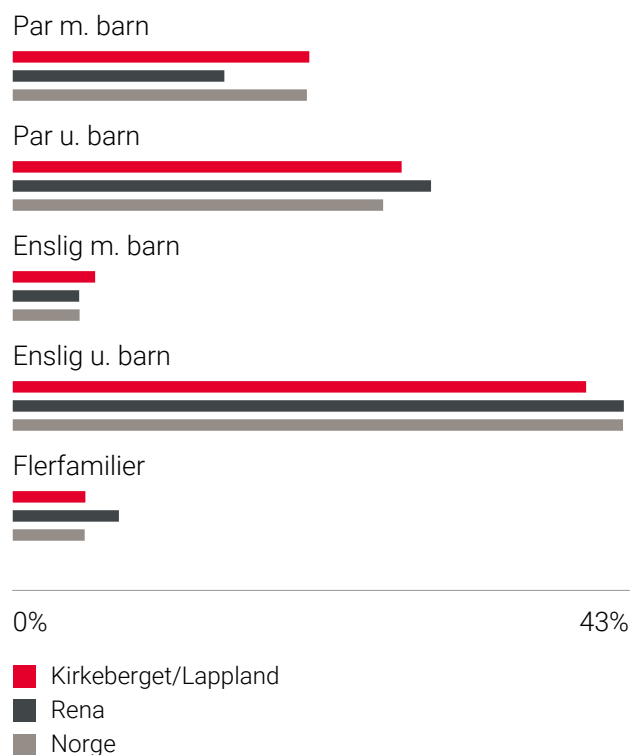
Varer/Tjenester

📍 Wahlsenteret	13 min	🚶
📍 Boots apotek Rena	14 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



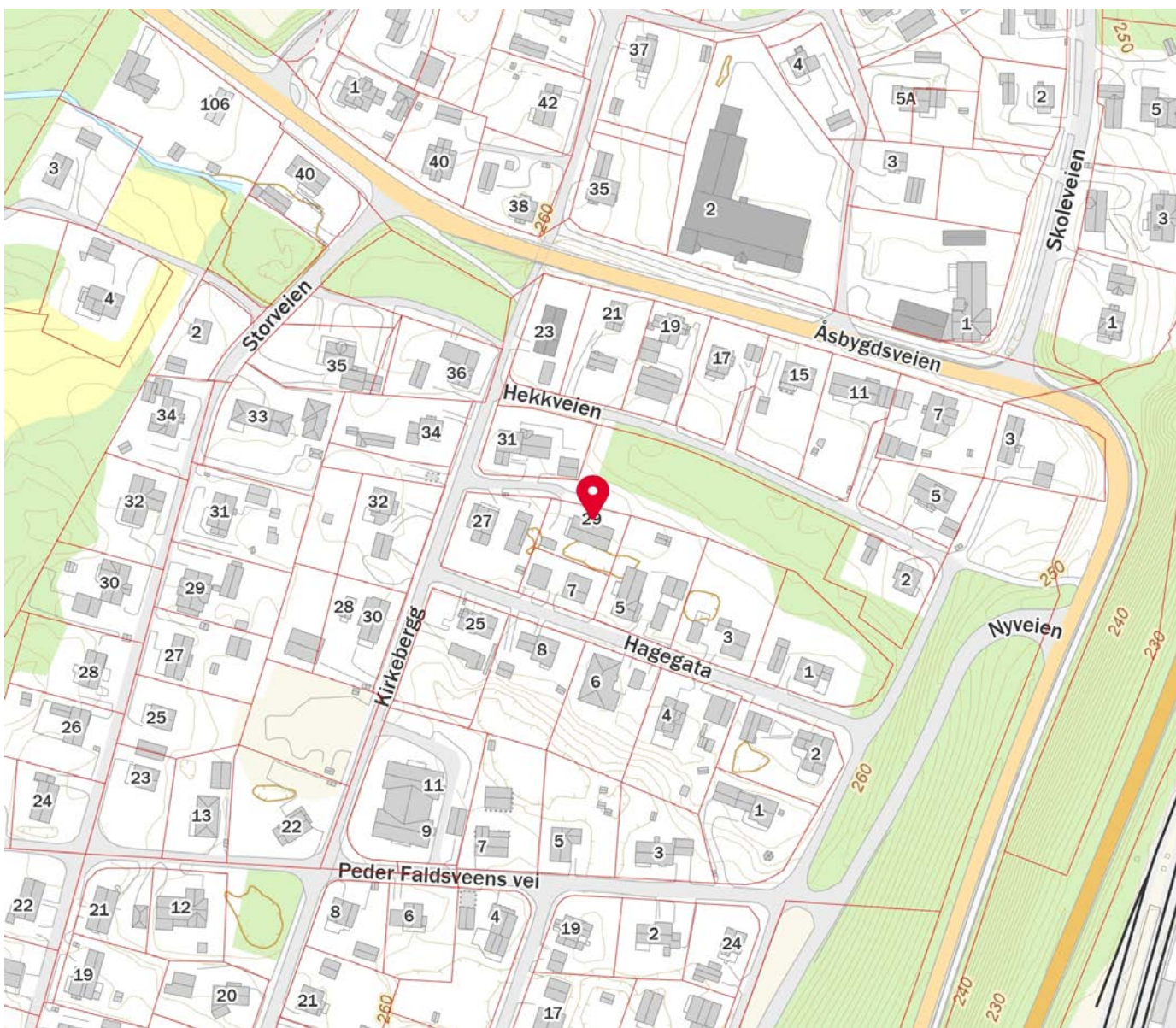
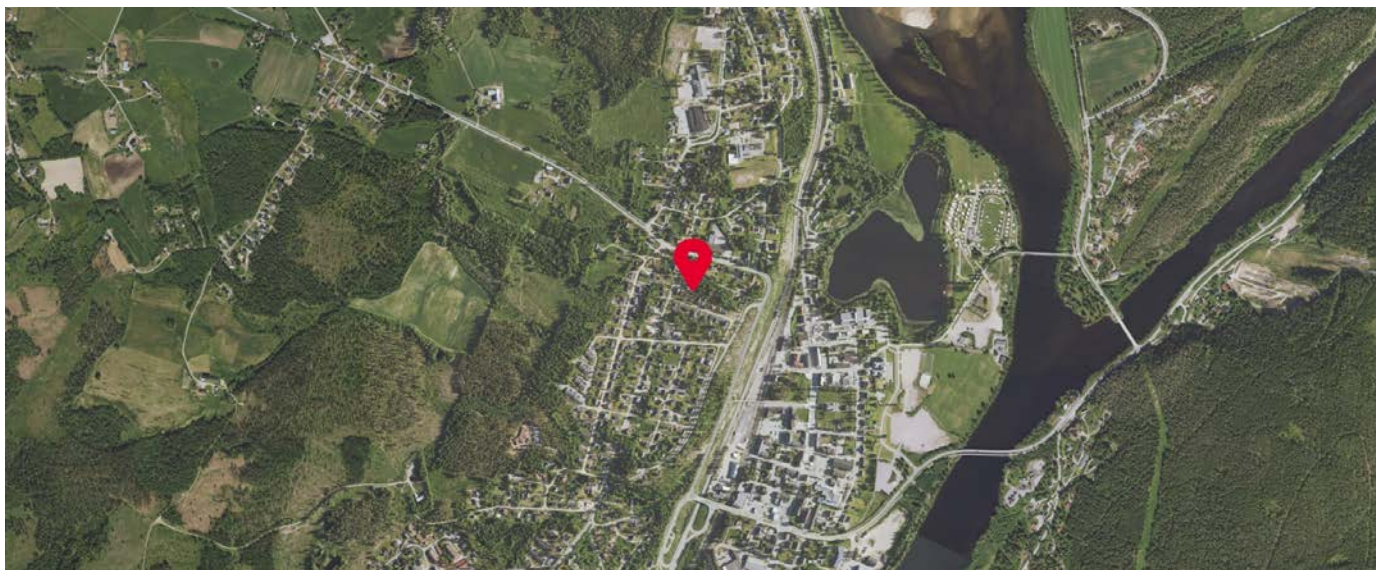
Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Elverum kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Elverum kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Kirkebergg 29
2450 RENA**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Åste Christine Gjermunds**Oppdragsnummer:** 1211230501**Telefon:** 941 78 482
E-post: aste.gjermunds@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

13.12.2023

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre