

aktiv.

Parkveien 8, 2450 RENA

Stor, innholdsrik og oppgradert enebolig med godkjent utleieleilighet. Sydvendt terrasse og hage. 3 garasjeplasser!



Eiendomsmegler

Line M Strøm

Mobil 970 94 147

E-post line.strom@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Elverum

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 990 000,-
Omkostn.: Kr 90 892,-
Total ink omk.: Kr 3 080 892,-
Selger: Osman Guclu
Özlem Güçlü

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1957
P-rom/BRA: 258/327 m²
Tomtstr.: 1379.1 m²
Soverom: 5
Antall rom: 8
Gnr./bnr. Gnr. 8, bnr. 339

Oppdragsnr.: 1211230011

Ditt nye hjem?

Stor, innholdsrik og oppgradert enebolig med godkjent utleieleilighet.
Sydvendt terrasse og hage. 3 garasjeplasser!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	23
Nabolagsprofil	42
Budskjema	52

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA 327kvm

P-rom 258kvm

BTA 357

Arealbeskrivelse

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1379.1 m²

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 1 379m². Tomten har både gruset og asfaltert adkomst. Eiendommen har fine solforhold og hagen oppleves som skjermet. Hagedelen er opparbeidet med gressplen, prydbusker, hekk, sibirsk ertebusk og noe beplantning. I hagen står i dag en lekestue.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt (jf. avhendingslovas § 3-3) kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Eiendommen ligger fint til i et familievennlig boligområde på Søndre Kirkeberget med kun ca. 1,5 km til Rena sentrum som kan by på de fleste servicetilbud.

I sentrum finner du blant annet cafeer, butikker, parker med lekeplasser og fine friområder. I tillegg ligger togstasjon/skysstasjon med daglige avganger til Elverum/ Oslo og Trondheim her. I sentrum finner du også Høyskolen i Hedmark, Campus Rena, som kan by på et bredt utvalg av studier.

Fra boligen er det kort gangavstand til barnehage og skole som gjør at du med kort

radius fra boligen har en sentral beliggenhet i forhold til alt en aktiv familie trenger i hverdagen.

Med skogen like ved har du også mange muligheter til aktivitet og trening enten du liker deg på sykkelsetet, med ski på beina eller med joggeskoene på. Ikke langt fra eiendommen ligger Birkebeinertrasseen som også kan by på flotte treningsområder gjennom hele året.

Området har gode fiskemuligheter i Renaelva og Glomma og en av Norges fremste golfbaner og alpinsenteret i Birkenåsen ligger kun en kort kjøretur fra boligen. Rena idrettspark finner du i Rena leir og her er det blant annet styrkerom, klatrevegg, svømmehall, fotball- og friidrettsstadion, tennisbaner, sandvolleyballbane, lysløype og terrengløype.

Bygningssakkyndig

Sørliie Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig - Byggeår: 1957

Byggegrunn antatt med breelvvavsetning.

Eldre del: Ikke observert grunnmursplast. Drenering og fuktsikring materialer er ukjent, da den er nedgravd og ikke tilgjengelig.

Tilbygget del med utleiedel: Byggegrop uten etablert drenering. Ikke observert grunnmursplast.

Tilbygget del med utleiedel 2: Ikke observert grunnmursplast. Drenering og fuktsikring materialer er ukjent, da den er nedgravd og ikke tilgjengelig. Antatt at boligen er fundamentert med støpte såler til fast byggegrunn. Kjelleryttervegger av sparesteinsbetong. Pålagt blokker av porebetong. Antatt at boligen er fundamentert med støpte såler til fast byggegrunn. Grunnmurer av murte betonghullblokker.

Parallellblokker.

Tilbygget del med utleiedel 2: Antatt at boligen er fundamentert med støpte såler til fast byggegrunn. Kjelleryttervegger av murte lettklinkerblokker. Støpt forstøtningsmur ved innkjøring til garasje. Nedgravd oljetank. Ukjent alder og type. Ikke i bruk.

Eldre del: Takflatene er tekket med pappshingel. Taktekking ikke besiktiget på grunn av snø på taket.

Tilbygget del: Takflatene er tekket med betongtakstein og pappshingel. Taktekking ikke besiktiget på grunn av snø på taket.

Eldre del: Helbeslått pipetopp. Beslått luftehatt for avtrekkskanaler. Lakkerte ståltakrenner og nedløp. Vannbrettbeslag på vinduer. Takstige. Utvendige beslag er

ikke besiktiget på grunn av snø.

Tilbygget del: Pipe med fotbeslag og toppbeslag. Beslått luftehatt for avtrekkskanaler. Lakkerte ståltakrenner og nedløp. Vannbrettbeslag på vinduer. Takstige. Utvendige beslag er ikke besiktiget på grunn av snø.

Eldre del: Boligyttervegger i bindingsverk, antatt isolert med flis. Yttervegg kledd med tømmermannpanel. Ukjent utførelse vedr skillevegger mellom boenheter.

Tilbygget del: Boligyttervegger i bindingsverk, antatt isolert med mineralull. Yttervegg kledd med tømmermannpanel.

Eldre del: Saltakkonstruksjon. Sperretakkonstruksjon. Himling antatt isolert med flis. Lukket og kledd takkonstruksjon. Ikke besiktiget. Kottene er kledd, ingen tilgang til loft. Overbygget takkonstruksjon over inngang. Overbygget takkonstruksjon over terrasse. Understøttet med tresøyle.

Tilbygget del: Saltakkonstruksjon. Fabrikerte w-takstoler. Bordet undertak. Himling isolert med mineralull.

Lufting igjennom ventiler i gavlvegg og ved raft. Loft besiktiget fra luke, begrenset besiktigelse muligheter av loft. Loft/takkonstruksjon over utleiedel er ikke besiktiget. Ikke montert loftsluke.

Eldre del: Kjellervinduer, 1+1 glass. Vinduer med 2 lags isolerglass fra 2005. Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

Tilbygget del: Varevinduer, 1+1 glass. Vinduer med 3 lags isolerglass. Observert isolerglass fra 1979, 1982, 2008 og 2010. Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

Eldre del: Malt ytterdør med glassfelt fra 2005. Montert kodelås. Nyere malt ytterdør med glassfelt.

Utleiedel: Teak ytterdør.

Utleiedel 2: Teak ytterdør med glassfelt. Terrassedør med dobbel dør. Leddport med motortsyring til garasje. Montert i 2022.

Eldre del: Delvis overbygget terrasse mot sør. Ukjent fundamentering. Impregneret terrasseplattning og levegg. Terrasse ved inngang. Utført med malt rekkverk.

Eldre del: To støpte trapper ved inngang. Utført med rekkverk av smijern. Støpt trapp fra terrasse til inngangsdør mot sør.

Utleiedel: Impregneret tretrapp ved inngang.

Utleiedel 2: Støpt trapp ved inngang. Impregert tretrapp ved inngang til vaskerom.

Eldre del: Støpt gulv i kjeller. Trebjelkelag i etasjeskillere, antatt isolert med flis.

Tilbygget del med leilighet: Støpt gulv i garasjerom.

Etasjeskille over garasjerom: Etasjeskille med Lecaplank (dekke element i Leca).

Påforet.

Tilbygget del med hybel: Jordgulv i krypkjeller. Trebjelkelag i etasjeskillere, antatt isolert med mineralull.

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

Støpt gulv i kjeller. Oppforet gulv i badstue. Antatt at boligen er fundamentert med støpte såler til fast byggegrunn. Kjelleryttervegger av sparesteinsbetong. Pålagt blokker av porebetong.

Utforet kjelleryttervegg i badstue.

Påforede kjelleryttervegger er en risikokonstruksjon, da underliggende konstruksjonen ikke er tilgjengelig, kan skjule fukt, sprekker og diverse skader.

Har erfaringsmessig hyppigere risiko for fuktskader.

Krypkjeller under deler av tilbygget del. Støpt og murt ringmur rundt krypkjeller.

Kun deler av krypkjeller er besiktiget. Adkomst til krypkjeller via luke ved trapp. Blindkrypkjellere er på generelt grunnlag en risikokonstruksjon, og en konstruksjon med hyppig skadefrekvens.

Garasje - Ukjent byggeår.

Utvendig: Yttervegg kledd med liggende panel. Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med pappshingel. Taket er ikke besiktiget på grunn av snø. Lakkerte ståltakrenner og nedløp.

Innvendig: Støpt gulv. Sokkel av lettklinkerblokker. Oppført i bindingsverk, uisolert. Plassbygget takkonstruksjon. Bordet undertak. Leddport med motorstyring. Lys og strøm.

Lekestue - Ukjent byggeår.

Fundamentert på lettklinkerblokker. Gulvflater med tregulv. Yttervegger av laftepanel. Saltakkonstruksjon. Takflatene er ikke besiktiget på grunn av snø. Platting ved inngang. Fuktmerker i undertak. Tørt ved befarings.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av Sørli Takst AS.

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 > Dører.

Innvendig > Pipe og ildsted.

Innvendig > Rom Under Terreng.

Innvendig > Innvendige trapper.

Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad/vaskerom.

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad/vaskerom.

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad.

Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken.
Spesialrom > Teknisk anlegg > Badstue.
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank.
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg.

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

Utvendig > Veggkonstruksjon.
Utvendig > Veggkonstruksjon - 2.
Utvendig > Vinduer.
Utvendig > Vinduer - 2.
Innvendig > Overflater.
Innvendig > Radon.
Innvendig > Pipe og ildsted - 2.
Innvendig > Kryp kjeller.
Våtrom > Overflater Gulv > Bad.
Våtrom > Ventilasjon > Bad.
Våtrom > Overflater Gulv > Bad.
Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken.
Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken.
Kjøkken > Avtrekk > Stue/kjøkken/soverom.
Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Badstue.
Tekniske installasjoner > Vannledninger.
Tekniske installasjoner > Avløpsrør.
Tomteforhold > Drenering.
Tomteforhold > Drenering - 3.
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter.
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter - 3.

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

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft.
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - 2.
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn.
Våtrom > Generell > Bad/vaskerom.
Våtrom > Generell > Vaskerom.
Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad.
Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold.

For ytterligere/detaljerte beskrivelser av avvik, øvrige tilstandsgrader og bygningsteknisk utførelse, også ved eventuelle andre bygninger, se tilstandsrapport som er et vedlegg i salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr 14.000.000,-. Det er boligdelen av eiendommen som dekkes av forsikringen.

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

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Jeg har byttet veggplate og gulvflis.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Ja, membran har blitt fikset.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Drenering må utføres, har ikke blitt utført enda.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Sprekker på pipe. Fyring brukes ikke.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Betongmur til leiligheten har sprekker.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: El-annlegget i leilighet har blitt skiftet ut i 2020.

Arbeid utført av: Rena Elektriske.

Filer: Faktura_nr_198709_061219.pdf

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

Svar: Ja.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Ja, i 2020.

15. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Svar: Ja.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Ja, selges i samsvar med leilighet og hybel.

17.1. Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Ja, er godkjent.

Innhold

Enebolig med hybel og godkjent utleieleilighet.

Hoveddelen inneholder:

1. etasje: Entré, gang, bad/vaskerom, stue/spisestue, kjøkken og soverom.

2. etasje: Gang, to soverom og lagerboder.

Kjeller: Gang, toalettrom (ikke i bruk), bad/vaskerom, badstue, fyrrom/teknisk rom, to boder og to kjellerrom.

Hybelen har et bruksareal på 22m² og inneholder:

1. etasje: Stue/kjøkken/soverom og bad.

Utleieleiligheten har et bruksareal på 77m² og inneholder:

1. etasje: Vindfang, entré, kjøkken, stue, bad, vaskerom og to soverom.

Garasjerom på ca. 26m² under tilbygget del.

Eiendommen er også bebygd med en frittstående garasje på 27m² og en lekestue.

Areal:

Areal i salgsoppgaven er hentet i fra rapport fra takstmann. Fordelingen mellom primærrom (P-rom) og sekundærrom (S-rom) er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet, uten at det er tatt hensyn til lover og/eller forskrifter. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk. Se eventuelle anmerkninger under punktet "Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse".

ENEBOLIG

Totalt: Totalt: BRA 327m² / P-rom 258m².

Kjeller: BRA 71m² / P-rom 34m².

1. etasje (eldre del): BRA 91m² / P-rom 91m².

2. etasje (eldre del): BRA 40m² / P-rom 34m².

1. etasje (utleiedel): BRA 22m² / P-rom 22m².
Underetasje under tilbygget del (garasjerom): BRA 26m² / P-rom 0m².
1. etasje (utleiedel 2): BRA 77m² / P-rom 77m².

Følgende rom inngår i primærareal:

Kjeller: Gang, toalettrom (ikke i bruk), bad/vaskerom og badstue.

1. etasje (eldre del): Entré, gang, bad/vaskerom, stue/spisestue, kjøkken og soverom.

2. etasje (eldre del): Gang og to soverom.

1. etasje (utleiedel): Stue/kjøkken/soverom og bad.

1. etasje (utleiedel 2): Vindfang, entré, kjøkken, stue, bad, vaskerom og to soverom.

Følgende rom inngår i sekundærareal:

Kjeller: Fyrrom/teknisk rom, to boder og to kjellerrom.

2. etasje (eldre del): Lagerbod.

Underetasje under tilbygget del (garasjerom): Garasje.

Kommentar:

Arealene er beregnet ut i fra oppmålt bruksareal. Takhøyder under 1,9 m er grensen for målbart areal, er oppmålt etter NS 3940. Deler med lav takhøyde uten målbart areal i 2.etasje. Lagerbod i 2.etasje uten målverdig areal. Lagerrom i underetasje uten målverdig areal.

GARASJE

Totalt: Totalt: BRA 27m² / P-rom 0m².

Følgende rom inngår i sekundærareal:

1. etasje: Garasjerom og lagerbod.

Kommentar:

Arealet er beregnet ut i fra oppmålt bruksareal.

LEKESTUE

Totalt: Totalt: BRA 5m² / P-rom 0m².

Følgende rom inngår i sekundærareal:

1. etasje: Lekestue.

Kommentar:

Arealet er beregnet ut i fra oppmålt bruksareal.

Standard

Tilbygg/modernisering:

1969: Tilbygg med utleiedel mot vest.

Tilbygg med garasjerom og utleiedel 2 mot vest. Byggeår: 1969 og 1981.

Modernisering av bad i 1. etasje med overflater, installasjoner og komponenter fra ca. 2016.

Modernisering utleiedel: Bad med gulvflater og overflater fra ca. 2018.

Modernisering utleiedel 2: Bad med overflater og gulvflater fra ca. 2019. Utført: Antatt egeninnsats.

Standard: Bolig med varierende alder og bruksslitasje på overflater, komponenter og installasjoner.

Vedlikehold: Generelt med noe preg av skader, aldersforvitring og noe manglende vedlikehold.

Garasje - Ukjent byggeår.

Standard: Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold: Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Lekestue - Ukjent byggeår.

Standard: Standard fra byggeåret.

Vedlikehold: Greit ivaretatt.

For øvrige beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

#standardtekst_standard

VELKOMMEN INN!

På nordsiden av huset er det egen inngang til henholdsvis hoveddelen, hybelen og utleieleiligheten.

Når du entrer hoveddelen kommer du inn i en lys, innbydende og praktisk entré av god størrelse. Her har du god plass til sko og yttertøy i stor medfølgende skyvedørsgarderobe.

Entréen har flott gjennomgående lys og utgang til terrassen og hagen som vender mot syd.

STUE

Stuen er det naturlige oppholdsrommet i boligen, og er et stort og lyst rom. God standard med lyst gulv og lysmalte overflater med en tapetsert kontrastvegg.

Som et fint midtpunkt i stuen har du en koselig vedovn som varmer godt på kalde høst- og vinterdager, samt bidrar til hygge. Det er også montert varmepumpe på vegg.

Stuen er gjennomgående med store vindusflater på begge sider som gir et fint naturlig lysinnslipp. I stuen har du god plass til stor sofagruppe med salongbord, mediemøblement og et spisebord i tilknytning til kjøkkenet.

KJØKKEN

Kjøkkenet ligger i et eget rom i naturlig tilknytning til stuen, adskilt og samtidig åpent og sosialt mot spisestuen.

Pen og tidløs kjøkkeninnredning fra IKEA som var ny i 2020. Du har god skap- og benkeplass i innredningen som har grå profilerte fronter og lys laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Både fint og praktisk med lyse fliser i benkeryggen og takhøye overskap med belysning under.

Kjøkkenet er utstyrt med integrert stekeovn og induksjonstopp, samt plass til frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap med frysedel. Kjøkkenventilator med kullfilter og komfyrvakt montert ved platetoppen. Integrerte hvitevarer medfølger i handelen, frittstående hvitevarer følger i utgangspunktet ikke.

SOVEROM

Hoveddelen inneholder i dag totalt tre soverom, hvorav ett ligger i 1. etasje og to i 2. etasje.

Hovedsoverommet er praktisk plassert ved baderommet i 1. etasje. Soverommet har lyst gulv og lysmalte overflater med en tapetsert kontrastvegg. På soverommet har du plass til dobbeltseng, samt oppbevaringsplass i medfølgende garderobeskap.

Soverom 2 og 3 er plassert i 2. etasje, og er begge lyse og fine rom av god størrelse.

Fra det ene soverommet er det adkomst til en praktisk bod. Fra gangen i 2. etasje er det også adkomst til ytterligere to romslige boder. Bodene har ikke måleverdig areal grunnet lav takhøyde.

BAD/VASKEROM

Baderommet har adkomst fra gangen i 1. etasje og er praktisk plassert rett ved hovedsoverommet.

Et lyst og moderne baderom som ble pusset opp i 2016. Baderommet har mørke fliser på gulv med gulvvarme, lyse fliser på veggene og et lite vindu som slipper inn deilig dagslys. Elektrisk styrt vifte.

Moderne baderomsinnredning med skuffer og heldekkende servant, speil med integrert belysning over. Baderommet er også utstyrt med dusjhjørne med forheng og gulvmontert toalett. Plass og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel over om ønskelig.

KJELLER

Kjelleren inneholder i dag gang, toalettrom (ikke i bruk), bad/vaskerom, badstue, fyrrom/teknisk rom, to boder og to kjellerrom.

Bad/vaskerom i kjeller med støpt gulv og overflater med malt murpuss, antatt fra byggeåret. Rommet er utstyrt med dusjkabinett, utslagskum og sluk. Videre adkomst til badstue med tregulv, overflater med panel og vedfyrt badstueovn.

HYBELDEL

Det er mottatt byggetegninger fra 1966 som gjelder utvidelse av enebolig med entré, hybel med bad og utvidelse av eksisterende stue. I tegningene er det adkomst til hybelen fra entréen, men er i dag innredet med egen inngang fra utsiden, og har i dag ikke tilknytning til hoveddelen. Hybelen er derfor ikke godkjent som en utleiedel.

Hybelen er per salgsoppgavedato utleid. Det gjøres oppmerksom på at utleid areal ikke er i samsvar med godkjent bruk. Det er etablert skriftlig leiekontrakt med en student på 1 år gjeldende fra august 2022. Månedlige leieinntekter utgjør kr. 4 500,- inkl. strøm. Med mindre annet avtales, overtas salgsobjektet med de leieforhold som fortsatt er gjeldende per overtakelse. Kjøper overtar ansvar og risiko for fortsatt utleie av ikke godkjent areal. Selger og kjøper har i fellesskap ansvar for å endre disposisjonsrett til eventuelle depositumskonti og avregne leieinntekter seg imellom.

Hybelen har et bruksareal på 22m² og inneholder:

1. etasje: Stue/kjøkken/soverom og bad.

Hybelen har parkett på gulv, lysmalte overflater og en stor vindusflate mot syd.

IKEA-kjøkkeninnredning fra 2018 med glatte fronter, laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum og plater i benkeryggen. Kjøkkenet er utstyrt med medfølgende hvitevarer som integrert stekeovn og frittstående kjøleskap med frysedel.

Baderommet i hybelen ble oppgradert i ca. 2018. Baderommet har fliser på gulv, overflater med vinyltapet og malte plater og et lite vindu som slipper inn dagslys. Rommet er utstyrt med servantskap, speilskap, dusjhjørne med forheng og gulvmontert toalett. Opplegg for vaskemaskin utenfor baderommet.

UTLEIELEILIGHET

Utleieleiligheten ble først tilbygget i 1981, tilbygget på nytt i 1982/83 med to soverom, og sist tilbygget i 1992 med vaskerom. Ferdigattester fra alle årstallene foreligger og innholdet i byggetegningene samsvarer med dagens bruk. Leiligheten er registrert som en egen bruksenhet og er dermed godkjent for utleie.

Leiligheten er per salgsoppgavedato utleid. Det er etablert skriftlig leiekontrakt med Åmot kommune for 3 år gjeldende fra august 2022. Månedlige leieinntekter utgjør kr. 9

000,- eks. strøm. Med mindre annet avtales, overtas salgsobjektet med de leieforhold som fortsatt er gjeldende per overtakelse. Selger og kjøper har i fellesskap ansvar for å endre disposisjonsrett til eventuelle depositumskonti og avregne leieinntekter seg imellom.

Utleieleiligheten har et bruksareal på 77m² og inneholder:

1. etasje: Vindfang, entré, kjøkken, stue, bad, vaskerom og to soverom.

Kjøkken:

Innredning med ukjent alder og type. Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, speil fronter, del med glassdører, kitchenboard over kjøkkenbenk, opplegg for oppvaskmaskin, ettgreps blandebatteri og to rustfrie kummer. Integrert koketopp og stekeovn. Kjøkkenventilator. Eier opplyser: Komfyrvakt blir montert før salg.

Bad/vaskerom:

Bad/vaskerom med overflater, installasjoner og komponenter fra ca. 2019. Baderommet har fliser på gulv, våtromsplater på veggene og et vindu som slipper inn dagslys. Baderommet er utstyrt med servant, toalett, dusjhjørne med forheng og elektrisk styrt vifte.

Vaskerom:

Fra det ene soverommet er det adkomst til et praktisk vaskerom som ble tilbygget i 1992. Vaskerommet har våtromsbelegg på gulv, våtromsplater på veggene og et vindu mot syd. Rommet er utstyrt med sluk, opplegg for vaskemaskin, utslagskum og panelovn.

Innbo og løsøre

Listen over løsøre og tilbehør utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, gjeldende fra 1. januar 2020, legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Til orientering er det 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.

TV/Internett/Bredbånd

Fiber.

Parkering

Parkering i frittstående garasje i tillegg til to garasjeplasser under hybelleiligheter. Forøvrig biloppstillingsplasser på egen tomt.

Forsikringsselskap

Fremtind

Polisenummer

18261545

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleide deler. 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, men tidligere eier utførte målinger og installerte avsug høsten 2017. Det eneste som mangler er permanent strømtilkobling til avsugget fra utleiedelen, som er montert i krypkjeller.

Diverse

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 2016, 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 2036.

Feiing ble utført siste gang i oktober 2020. Tilsyn ble sist gang utført den 26.04.2009, uten pålegg om utbedringer. Det er bemerket en kommentar ved at pipe er delvis innkledd i 2. etasje. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

Energi

Oppvarming

Oppvarming med to stk varmpumper, ved og elektrisitet. Varmepumpe fra 2014 i utleiedel. Vedfyring med peisovn i stuen i hoveddelen, murt ildsted i kjeller, steinovn tilknyttet badstuovn, samt eldre vedovn i stuen i utleieleiligheten. Elektrisk oppvarming med panelovner og gulvvarme på baderom i hoveddel og to soverom i utleieleilighet.

Fra 01.01.2020 ble det innført forbud mot bruk av fossil fyringsolje og parafin til oppvarming. Det er nedgravd oljetank og glassfibertank på eiendommen. Ikke krav om å grave den opp, men må tømmes, vaskes og saneres. Ukjent på om dette er gjort. Som eier av eiendom med oljetank, er man ansvarlig for at oljetanken er i forsvarlig stand og ikke lekker. Enkelte kommuner har innført lokal forskrift om nedgravde tanker. Denne forskriften vil da stille krav til tilstandskontroll av nedgravde oljetanker.

Energikarakter

F

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

Økonomi

Info kommunale avgifter

For 2022 gjelder følgende satser for kommunale avgifter (inkl. mva.):

Fastgebyr vann: Kr. 4 037,50,-

Forbruk vann: Kr. 33,75,- per kubikk

Fastgebyr kloakk: Kr. 2 550,-

Forbruk kloakk: Kr. 30,- per kubikk

Renovasjon: Kr. 7 074,-

Feieavgift: Kr. 1 485,-

Eiendomsskatt: Kr. 7 926,80,-

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

Formuesverdi primær

Kr 772 901

Formuesverdi primær år

2021

Formuesverdi sekundær

Kr 2 782 443

Formuesverdi sekundær år

2021

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet "Offentlige/kommunale avgifter", påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Gruppen AS og konsernets produkselskaper om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med oppdragsansvarlig for et uforpliktende tilbud vedrørende finansiering. Meglerforretningene kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 8, bruksnummer 339 i Åmot kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3422/8/339:

04.06.1957 - Dokumentnr: 1353 - Bestemmelse om gjerde

23.11.1956 - Dokumentnr: 3002 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3422 Gnr:8 Bnr:6

01.01.2020 - Dokumentnr: 1845039 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0429 Gnr:8 Bnr:339

Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble utstedt ferdigattest på tilbygg til boligbygg i 1981. Gjelder tilbygget del mot vest som er innredet med gang, bad og stue/kjøkken, samt ny garasje i kjeller. Det er også mottatt byggetegninger på tilbygget som samsvarer med dagens bruk.

Det ble også utstedt ferdigattest på tilbygg til bolig i 1983. Gjelder nytt tilbygg mot vest som er innredet med to soverom hvorav det ene har utgang til terrasse. Det er også mottatt byggetegninger fra 1982 på tilbygget, som samsvarer med dagens bruk.

Det foreligger også ferdigattest på endring fra 1992 som gjelder bygging av vaskerom på en del av terrassen utenfor hybelen. Det er også mottatt byggetegninger fra 1992 som samsvarer med dagens innredning av vaskerommet.

Det er ikke mottatt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse fra opprinnelig byggeår, på utvidelsen i 1966 eller på frittstående garasje.

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.

I tillegg til byggetegninger nevnt ovenfor er det også mottatt byggetegninger fra 1957 på enebolig. Innholdet i boligens 2. etasje samsvarer med disse tegningene. Det er avvik fra disse tegningen i forhold til dagens innredning av kjelleren. Toalettrommet som i dag ikke er i bruk er i tegningene definert som mat og bad/vaskerom er definert som kun vaskerom og en del av badstuen er i dag innredet med en bod, ellers samsvarer innholdet med dagens bruk.

Det er også mottatt byggetegninger fra 1966 som gjelder utvidelse av enebolig med ny jerndrager i eksisterende yttervegg. Tegningene viser utvidelse med entré, hybel med bad og utvidelse av eksisterende stue. I tegningene er det adkomst til hybelen fra entréen, men er i dag innredet med egen inngang fra utsiden, og har i dag ikke tilknytning til hoveddelen. Ellers samsvarer disse tegningene med dagens innredning av 1. etasje i hoveddelen. Denne hybelen er derfor ikke godkjent som en utleiedel.

Byggetegningene fra 1982 som gjelder tilbygg inneholder også tegninger av frittstående garasje med bredde på 3,5 meter og lengde på 7 meter, som samsvarer med dagens garasje.

Avvik beskrevet ovenfor er å anse som lovlighetsmangler. Konsekvenser av lovlighetsmangler er at kommunen for eksempel kan gi pålegg om tilbakeføring. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings og arealplaner

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Søndre Kirkeberget, fra 1981. Reguleringsformål for eiendommen er boliger (1 050m²) og annen veigrunn (329m²).

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Åmot kommune 2016-2030, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til at reguleringsplan fortsatt skal gjelde. Det gjøres oppmerksom på at 30m² av eiendommen ligger i gul hensynsone for støy. Eiendommen omfattes også av kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljø 2016 - 2030.

Adgang til utleie

På generelt grunnlag er det tillatt å leie ut egen bolig eller del av egen bolig, så lenge formålet med utleien er i samsvar med godkjent bruk av gjeldende leieobjekt og/eller areal. Eiendommen står i matrikkelen registrert med to bruksenheter. Det gjøres oppmerksom på at hybelen ikke er godkjent som en egen bruksenhet.

Leiligheten er per salgsoppgavedato utleid. Det er etablert skriftlig leiekontrakt med Åmot kommune for 3 år gjeldende fra august 2022. Månedlige leieinntekter utgjør kr. 9 000,- eks. strøm. Med mindre annet avtales, overtas salgsobjektet med de leieforhold som fortsatt er gjeldende per overtakelse. Selger og kjøper har i fellesskap ansvar for å endre disposisjonsrett til eventuelle depositumskonti og avregne leieinntekter seg imellom.

Hybelen er per salgsoppgavedato utleid. Det gjøres oppmerksom på at utleid areal ikke er i samsvar med godkjent bruk. Det er etablert skriftlig leiekontrakt med en student på 1 år gjeldende fra august 2022. Månedlige leieinntekter utgjør kr. 4 500,- inkl. strøm. Med mindre annet avtales, overtas salgsobjektet med de leieforhold som fortsatt er gjeldende per overtakelse. Kjøper overtar ansvar og risiko for fortsatt utleie av ikke godkjent areal. Selger og kjøper har i fellesskap ansvar for å endre disposisjonsrett til eventuelle depositumskonti og avregne leieinntekter seg imellom.

Legalpant

Det er legalpant for kommunale avgifter.

Kontraktsgrunnlag

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

12 000 (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

172 (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

585 (Tingl.gebyr pantedokument)

585 (Tingl.gebyr skjøte)

74 750 (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 990 000))

90 892 (Omkostninger totalt)

3 080 892 (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 90 892

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Meglernes vederlag

Det er avtalt en provisjon på 2,2% av salgssummen, minimum kr 49.000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), visningshonorar (kr 2.500,- per stykk), markeds pakke (kr 17.900,-) 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

Line M Strøm
Eiendomsmegler
line.strom@aktiv.no
Tlf: 970 94 147

Ansvarlig megler

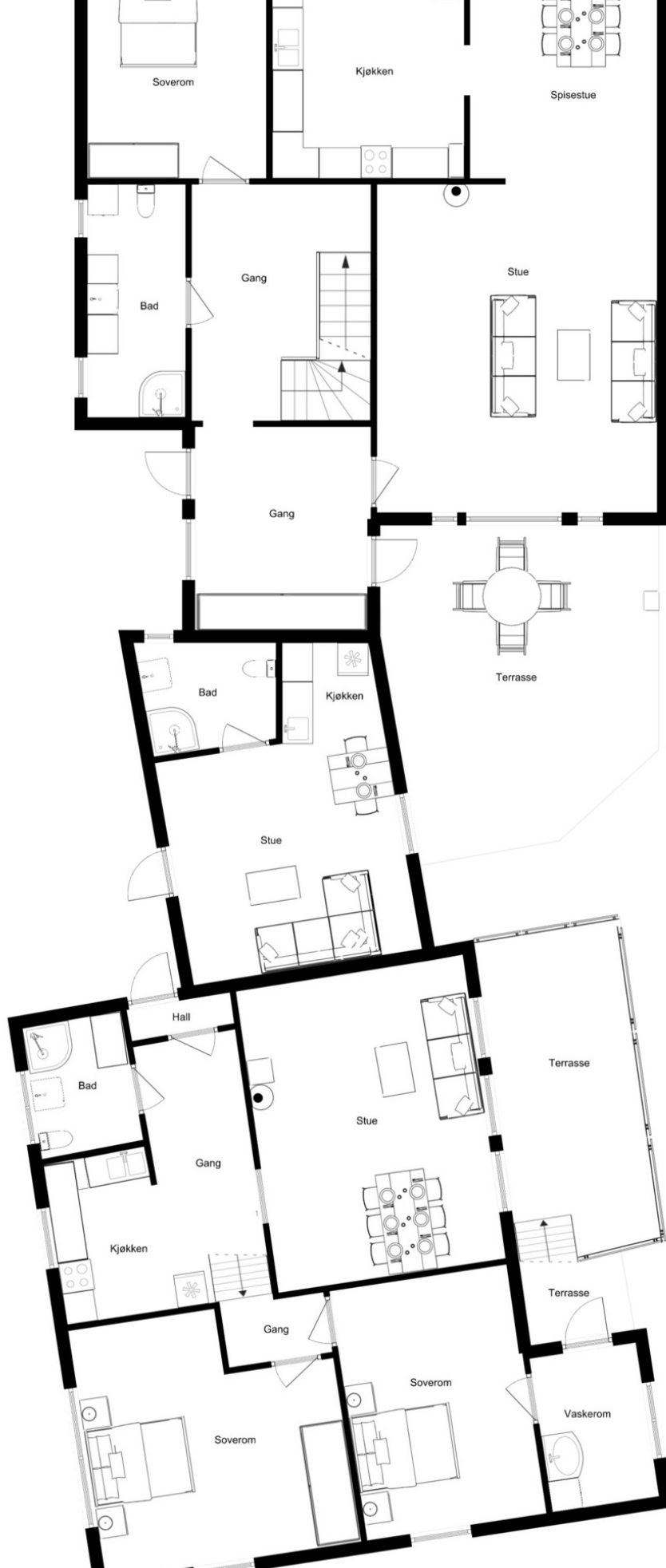
Line M Strøm
Eiendomsmegler
line.strom@aktiv.no
Tlf: 970 94 147

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

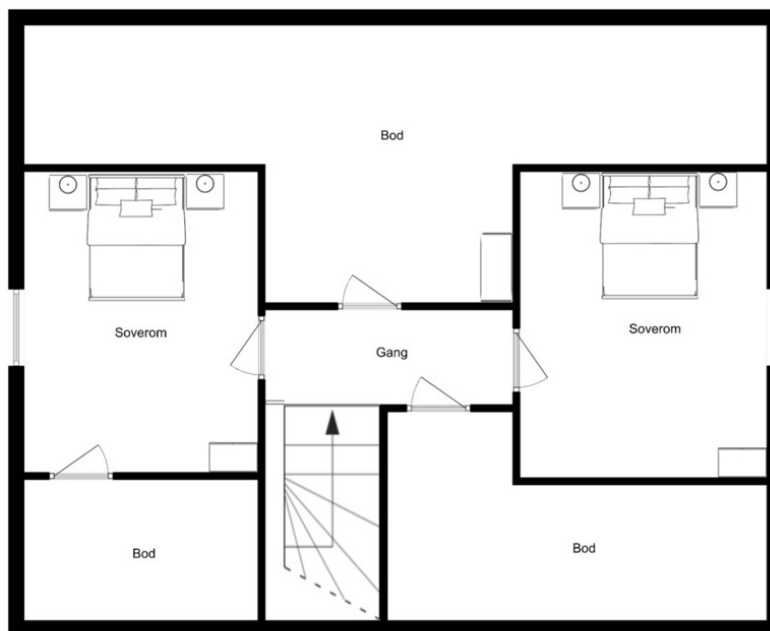
Salgsoppgavedato

17.01.2024

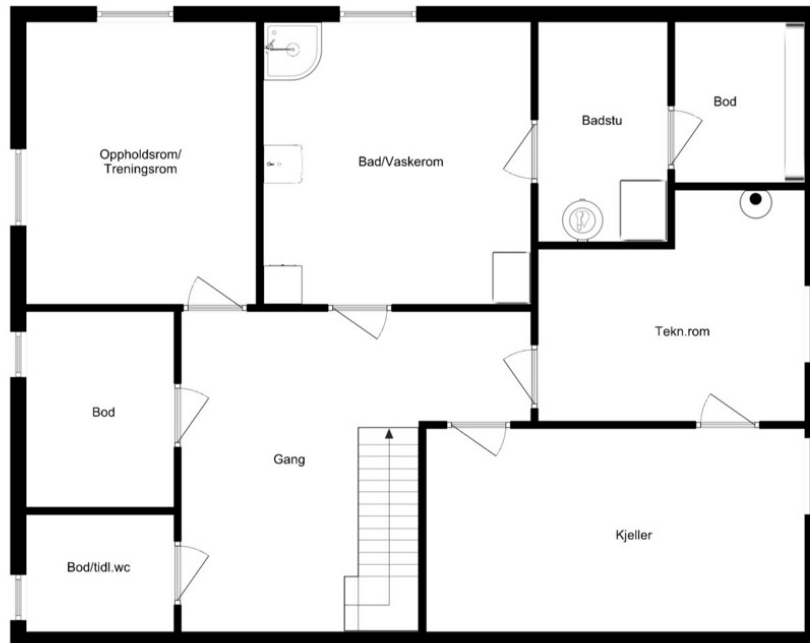




2.etg



Kjeller





Når du entrer hoveddelen kommer du inn i en lys, innbydende og praktisk entré av god størrelse. Her har du god plass til sko og yttertøy i stor medfølgende skyvedørgarderobe.



Stuen er det naturlige oppholdsrommet i boligen, og er et stort og lyst rom. God standard med lyst gulv og lysmalte overflater med en tapetsert kontrastvegg.



Som et fint midtpunkt i stuen har du en koselig vedovn som varmer godt på kalde høst- og vinterdager, samt bidrar til hygge. Det er også montert varmepumpe på vegg.



Stuen er gjennomgående med store vindusflater på begge sider som gir et fint naturlig lysinnslipp. I stuen har du god plass til stor sofagruppe med salongbord, mediemøblement og et spisebord i tilknytning til kjøkkenet.



Pen og tidløs kjøkkeninnredning fra IKEA som var ny i 2020. Du har god skap- og benkeplass i innredningen som har grå profilerte fronter og lys laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Både fint og praktisk med lyse fliser i benkeryggen.



Kjøkkenet er utstyrt med integrert stekeovn og induksjonstopp, samt plass til frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap med frysedel. Kjøkkenventilator med kullfilter og komfyrvakt montert ved platetoppen.



Hoveddelen inneholder i dag totalt tre soverom. Hovedsoverommet er praktisk plassert ved baderommet i 1. etasje.



Baderommet har adkomst fra gangen i 1. etasje og er praktisk plassert rett ved hovedsoverommet. Et lyst og moderne baderom som ble pusset opp i 2016.



Moderne baderomsinnredning med skuffer og heldekkende servant, speil med integrert belysning over. Baderommet er også utstyrt med dusjhjørne med forheng og gulvmontert toalett. Plass og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel over om ønskelig.



I boligens 2. etasje finner du to soverom og tre lagerboder.



49Soverom 2 og 3 er plassert i 2. etasje, og er begge lyse og fine rom av god størrelse.



Fra det ene soverommet er det adgang til en praktisk bod.



Fra gangen i 2. etasje er det også adgang til ytterligere to romslige boder.



Bodene har ikke måleverdig areal grunnet lav takhøyde.



Kjelleren inneholder i dag gang, toalettrom (ikke i bruk), bad/vaskerom, badstue, fyrrom/teknisk rom, to boder og to kjellerrom.



Bad/vaskerom i kjeller med støpt gulv og overflater med malt murpuss, antatt fra byggeåret. Rommet er utstyrt med dusjkabinett, utslagskum og sluk.



Videre adkomst til badstue med tregulv, overflater med panel og vedfyrt badstueovn.



Hybelen har et bruksareal på 22m². Leiekontrakt på 1år fra august 2022, kr. 4 500,-/mnd inkl. strøm.



IKEA-kjøkkeninnredning fra 2018 med glatte fronter, laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum og plater i benkeryggen. Kjøkkenet er utstyrt med medfølgende hvitevarer som integrert stekeovn og frittstående kjøleskap med frysedel.



Rommet er utstyrt med servantskap, speilskap, dusjhjørne med forheng og gulvmontert toalett.



Utleieleiligheten er godkjent som egen bruksenhet og har et bruksareal på 77m². Leiekontrakt på 3år fra august 2022, kr. 9 000,-/mnd + strøm.



På nordsiden av huset er det egen inngang til henholdsvis hoveddelen, hybelen og utleieleiligheten.



Solrikt med terrasse og hage mot syd.



Eiendommen ligger fint til i et familievennlig boligområde på Søndre Kirkeberget med ca. 1,5km til Rena sentrum som kan by på de fleste servicetilbud. Det er også kort avstand til skoler, barnehage og flotte friluftsområder i skog og utmark.



På nordsiden av huset er det egen inngang til henholdsvis hoveddelen, hybelen og utleieleiligheten.

Vedlegg

Parkveien 8

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, 8221	9 min 🚶 0.7 km
🚆 Rena stasjon Linje R60	14 min 🚶 1.2 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 32 min 🚗

Skoler

Rena skole (1-7 kl.) 234 elever, 13 klasser	14 min 🚶 1.1 km
Åmot ungdomsskole (8-10 kl.) 135 elever, 7 klasser	13 min 🚶 1 km
Terningen Arena	29 min 🚗
Elverum videregående skole 800 elever	31 min 🚗 35.3 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Recharge Rena Torggata 14	14 min 🚶
🚗 Høgskolen i Hedmark, Rena	15 min 🚶



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Naboskapet

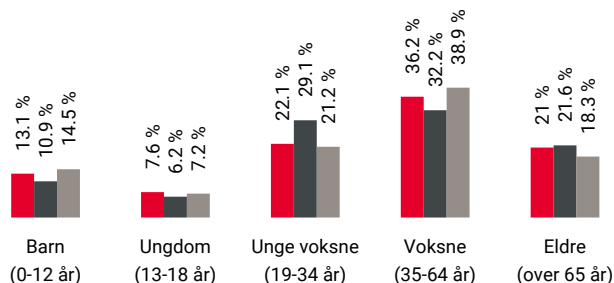
Godt vennskap 71/100



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	7 min 🚶 0.6 km
Trollhaugen barnehage (0-5 år) 36 barn	18 min 🚶 1.5 km
Birkebeineren barnehage (1-5 år) 20 barn	19 min 🚶 1.6 km

Dagligvare

Rema 1000 Rena	12 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



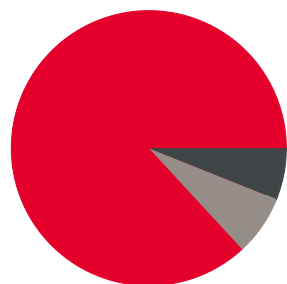
Trafikk

Lite trafikk 87/100

Sport

⚽ Åmot ungdomsskole	13 min	🚶
Ballspill, fotball	1 km	
⚽ Rena barne- og ungdomsskole	14 min	🚶
Aktivitetshall, turnhall	1.2 km	
🚲 Avancia Xpress Rena	13 min	🚶
🚲 Rena fysikalske institutt	15 min	🚶

Boligmasse

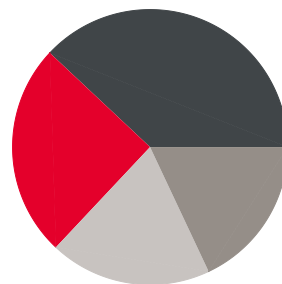


- 86% enebolig
- 6% rekkehus
- 7% annet

Varer/Tjenester

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

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 25% i barnehagealder
- 38% 6-12 år
- 18% 13-15 år
- 19% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

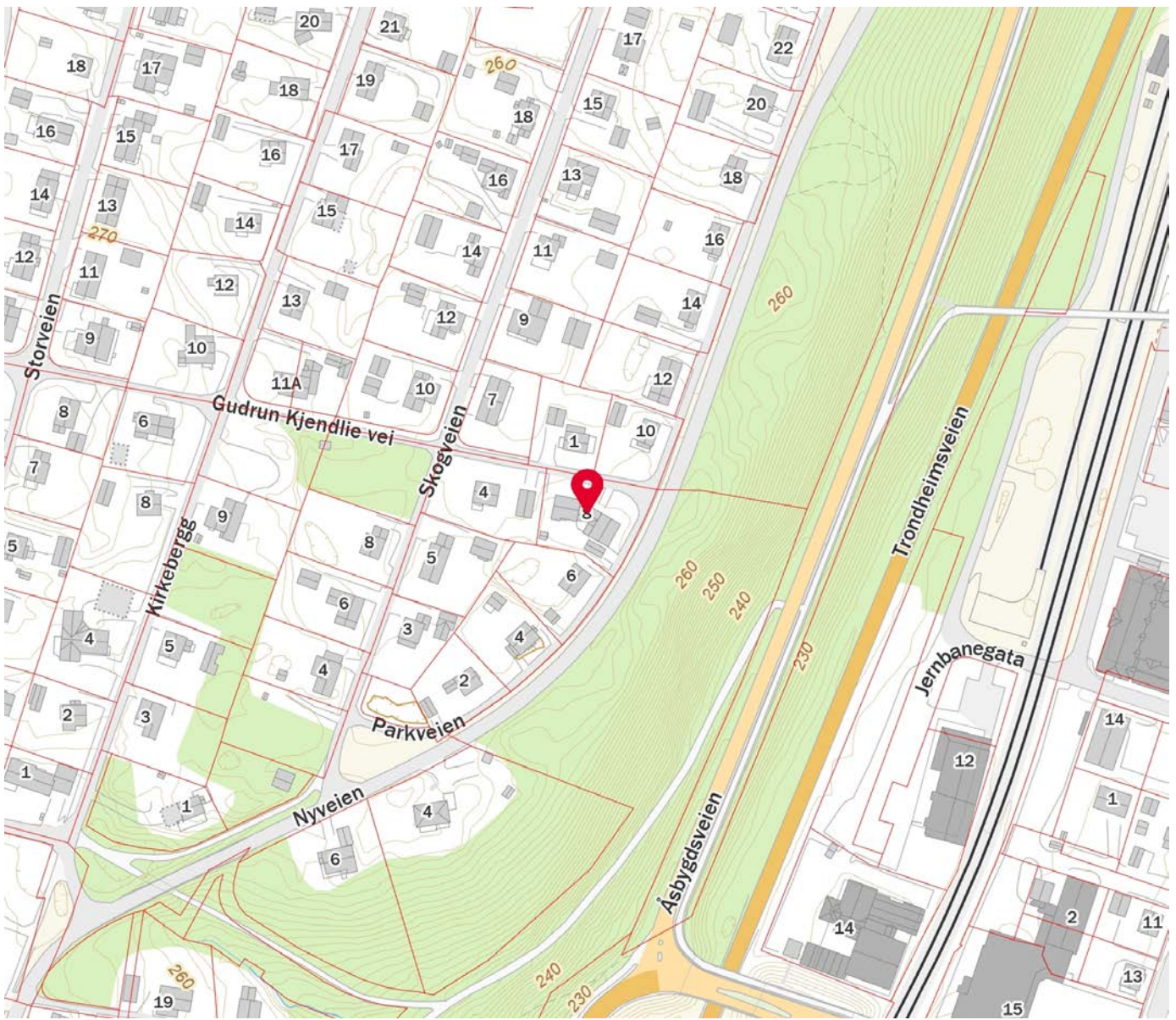
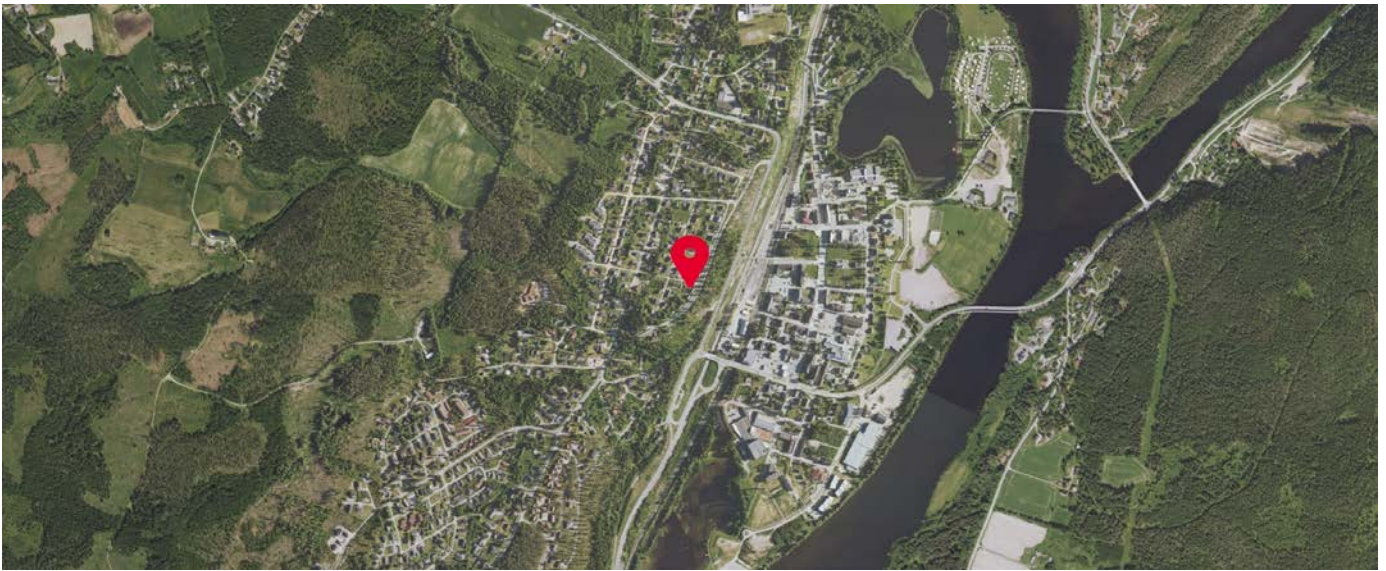
43%

- Kirkeberget/Lapland
- Rena
- Norge

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 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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 500/5 100/5 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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


Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller 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 ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Parkveien 8
2450 RENAMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Line M Strøm

Oppdragsnummer: 1211230011

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

17.01.2024

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre