



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, 2408 ELVERUM. TLF. 62 43 14 20

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 990 000,-
Omkostn.: Kr 76 100,-
Total ink omk.: Kr 3 066 100,-
Selger: Osman Guclu
Özlem Güçlü

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1957
P-rom/BRA 258/359 kvm
Tomtstr.: 1379.1 m²
Soverom: 5
Antall rom: 8
Gnr./bnr. Gnr. 8, bnr. 339
Oppdragsnr.: 1211230011

Ditt nye hjem?

Velkommen til Rena og Parkveien 8!

En stor, innholdsrik og oppgradert enebolig med tilhørende godkjent utleieleilighet. Eneboligen går over 2 plan med kjeller, og inneholder blant annet to bad/vaskerom, stue/spisestue, kjøkken og 3 soverom. Utleieleilighet på ca. 77 kvm med kjøkken, stue, bad, vaskerom og to soverom. Hybel på ca. 22 kvm med bad og stue/kjøkken/soverom. Garasjerom på ca. 26 kvm under tilbygget del av boligen. Frittstående garasje og lekestue. Solrik sydvestvendt terrasse og hage.

Eiendommen ligger en drøy kilometer fra Rena sentrum og alle servicefasiliteter. Kort vei til fine turområder, barnehage, skole og togstasjon.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	38
Nabolagsprofil	74
Budskjema	83

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA 359kvm

P-rom 258kvm

Arealbeskrivelse

Enebolig:

Bruksareal

Kjeller: 71 kvm Beskrivelse: Gang, toalettrom (ikke i bruk), bad/vaskerom og badstue.

Kjeller: 26 kvm Beskrivelse: Garasjerom under tilbygget del.

1. etasje: 91 kvm Beskrivelse (eldre del): Entre, gang, bad/vaskerom, soverom, stue/spisestue og kjøkken.

1. etasje: 22 kvm Beskrivelse (utleiedel): Stue/kjøkken/soverom og bad.

1. etasje: 77 kvm Beskrivelse (utleiedel 2): Vindfang, entre, kjøkken, stue, to soverom, vaskerom og bad.

2. etasje: 40 kvm Beskrivelse (eldre del): Gang og to soverom.

Primærrom

Kjeller: 34 kvm

1. etasje: 91 kvm

1. etasje: 22 kvm

1. etasje: 77 kvm

2. etasje: 34 kvm

Sekundærrom

Kjeller: 37 kvm Beskrivelse: To boder, to kjellerrom og fyrrom/teknisk rom.

Kjeller: 26 kvm Beskrivelse: Garasje

2. etasje: 6 kvm Beskrivelse: Lagerbod.

Garasje:

Bruksareal

1. etasje: 27 kvm Beskrivelse: Garasjerom, lagerbod.

Lekestue:

Bruksareal

1. etasje: 5 kvm Beskrivelse: Lekestue.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Ukjent utførelse vedrørende skillevegger mellom boenheter. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

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

Sørli Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig - Byggeår: 1957

Byggegrunn antatt med breelavsetning. Ikke observert grunnmursplast på eldre del av boligen. Drenering og fuktsikring av materialer er ukjent, da den er nedgravd og ikke tilgjengelig. Tilbygget del med utleiedel har byggegrop uten etablert drenering, ikke observert grunnmursplast. Det er ikke observert grunnmursplast ved tilbygget del med utleiedel 2 og drenering og fuktsikring av materialer er også her 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. Tilbygget del av boligen med utleiedel antas fundamentert med støpte såler til fast byggegrunn. Grunnmur av murte betonghullblokker. Parallellblokker. Tilbygget del med utleiedel 2 antatt fundamentert med støpte såler til fast byggegrunn. Kjelleryttervegger av murte lettklinkerblokker. Støpt forstøtningsmur ved innkjøring til garasje. Nedgravd oljetank av ukjent alder og type, ikke i bruk.

Takflater tekket med pappshingel på eldre del av boligen. Taktekking er ikke besiktiget grunnet snø på taket. Tilbygget del har takflater tekket med betongtakstein og pappshingel. Taktekking ikke besiktiget grunnet snø på taket. Eldre del av boligen har lakkerte ståltakrenner og nedløp, vannbrettbeslag på vinduer og takstige. Utvendige beslag er ikke besiktiget grunnet snø. Tilbygget del av boligen har lakkerte ståltakrenner og nedløp, vannbrettbeslag på vinduer og takstige. Utvendige beslag er ikke besiktiget grunnet snø.

Eldre del av boligen har boligyttervegger i bindingsverk, antatt isolert med flis. Yttervegg kledd med tømmermannpanel. Ukjent utførelse vedrørende skillevegger mellom boenheter. Tilbygget del av boligen har boligyttervegger i bindingsverk, antatt isolert med mineralull. Yttervegg kledd med tømmermannpanel.

Eldre del av boligen har saltakkonstruksjon. Sperretakkonstruksjon. Himling antatt

isolert med flis. Lukket og kledd takkonstruksjon. Ikke besiktiget. Kottene er kledd, ingen tilgang til loft. Overbygget takkonstruksjon og inngang og terrasse. Understøttet med tresøyle. Tilbygget del av boligen har saltakkonstruksjon. Fabrikerte w-takstoler. Bordet undertak. Himling isolert med mineralull. Lufting gjennom ventiler i gavlvegg og ved raft. Loft besiktiget fra luke, begrenset besiktigelsesmulighet. Loft/takkonstruksjon over utleiedel er ikke besiktiget. Ikke montert loftsluke.

Eldre del av boligen har kjellervinduer med 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 av boligen har varevinduer med 1+1 glass samt vinduer med 3 lags isolerglass. Observert isolerglass fra 1979, 1982, 2008 og 2010. Eldre del av boligen har malt ytterdør med glassfelt fra 2005 med påmontert kodelås. Nyere malt ytterdør med glassfelt. Utleiedel har ytterdør av teak. Utleiedel 2 har ytterdør av teak med glassfelt. Terrassedør med dobbel dør. Leddport med motorstyring til garasje, montert i 2022.

Eldre del av boligen har delvis overbygget terrasse mot sør. Ukjent fundamentering. Impregneret terrasseplating og levegg. Terrasse ved inngangsparti. Utført med malt rekkverk.

Eldre del av boligen har støpt gulv i kjeller. Trebjelkelag i etasjeskillere, antatt isolert med flis. Tilbygget del med leilighet. Støpt gulv i garasjerom. Etasjeskille over garasjerom har etasjeskille med Lecaplankt (dekke element i Leca). Påforet. Tilbygget del med hyvel har jordgulv i krypkjeller. Trebjelkelag i etasjeskillere, antatt isolert med mineralull.

Oppforet gulv og utforet kjelleryttervegg i badstue. Påforede kjelleryttervegger er en risikokonstruksjon, da underliggende konstruksjoner ikke er tilgjengelige og 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. Blind-krypkjellere er på generelt grunnlag en risikokonstruksjon, og en konstruksjon med hyppig skadefrekvens.

Garasje - Ukjent byggeår.

Støpt gulv. Sokkel av lettklinkerblokker. Oppført i uisolert bindingsverk. Plassbygget takkonstruksjon. Bordet undertak.

Leddport med motorstyring. Lys og strøm. Yttervegg kledd med liggende panel. Saltakkonstruksjon. Takflater tekket med pappshingel. Taket er ikke besiktiget grunnet snø. Lakkerte ståltakrenner og nedløp.

Lekestue - Ukjent byggeår.

Fundamentert på lettklinkerblokker. Innvendige gulvflater med tregulv. Yttervegger av laftepanel. Saltakkonstruksjon. Takflater ikke besiktiget grunnet snø. Plating ved inngang. Fuktmerker i undertak. Tørt ved befarings.

Garasje - Ukjent byggeår.

Støpt gulv. Sokkel av lettklinkerblokker. Oppført i uisolert bindingsverk. Plassbygget takkonstruksjon. Bordet undertak. Leddport med motorstyring. Innlagt strøm. Yttervegg kledd med liggende panel. Saltakkonstruksjon. Takflater tekket med pappshingel. Taket er ikke besikttet grunnet snø. Lakkerte ståltakrenner og nedløp.

Lekestue - Ukjent byggeår.

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

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 09.01.2023, utført av Erik Sørli.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader-TG).

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

- * Utvendig > Dører: Ytterdør til vaskerom har behov for justering.
- * Innvendig > Pipe og ildsted eldre del: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pipe.
- * Innvendig > Rom under terreng: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Påvist sprekker i gulv. Steder med saltutslag på yttervegger, etter fuktgjennomgang i veggene. Saltutslag dannes når fuktighet trenger gjennom murkonstruksjoner og transporterer saltmineraler ut til overflaten. Når vannet fordamper blir det krystalliserte saltet liggende igjen på overflaten av murverket eller betongen. Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator i kjeller. Ved bruk av fuktindikator ble det målt fuktvariasjoner.
- * Innvendig > Innvendige trapper: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- * Våtrom > 1.etasje eldre del > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling: Montasjemerker i våtsonen.
- * Våtrom > 1.etasje eldre del > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt: Sluk må rengjøres for inspeksjon. Ikke synlig slukmansjett under klemring.
- * Våtrom > 1.etasje utleiedel > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Ikke påvist slukmansjett i sluk.
- * Kjøkken > 1.etasje eldre del > Avtrekk: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
- * Spesialrom > Kjeller > Badstue > Teknisk anlegg: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på badstuovn.
- * Tekniske installasjoner < Varmtvannstank: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.
- * Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Tilstandsgrad satt ut fra manglende dokumentasjon på utførte arbeider. Samsvarserklæring ikke fremvist.

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

- * Utvendig > Veggkonstruksjon (eldre del): Svertesopp på utvendig panel. Behov for vedlikehold. Kledd igjen åpning til et tidligere vindu. Manglende overflatebehandling. Påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- * Utvendig > Veggkonstruksjon (tilbygget del): Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjonen. Noe endeoppsprekking i panel. Behov for vedlikehold.
- * Utvendig > Vinduer (eldre del): Enkelte punkterte isolerglass.
- * Utvendig > Vinduer (tilbygget del): Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
- * Innvendig > Overflater: Utleidel 2 har knirk i gulv i entre. Noe gjenstående arbeider på overflater etter tidligere oppheng til radiatorer. Eternitt er asbestholdig, sanering er regulert i egen forskrift. Påvist fuktskjolder i himling over entre i utleiedel 2. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier. Tørt ved befarng.
- * Innvendig > Radon: Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon. Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad.
- * Innvendig > Pipe og ildsted (tilbygget del): Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- * Innvendig > Kryp Kjeller: Det er kryp Kjeller under deler av tilbygget del. Det er manglende fuktsperre på bakken. Det er begrenset tilgang til hele kryp Kjelleren. Det er ikke tilfredsstillende ventilering av kryp Kjeller. Observert rester av bygningsavfall i kryp Kjeller. Trematerialer gir grobunn for sopp og mugg. Trematerialer bør fjernes.
- * Våtrom > 1.etasje, utleiedel > 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 at noen fliser har bom (hulrom under). Mugg i silikonfuge. Trapping i fliser. Ufagmessig lagt flis. Manglende silikon i overgang gulv/vegg. Hull i gulvflis etter tidligere røropplegg, ikke tettet.
- * Våtrom > 1.etasje, utleiedel > Bad > Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering, for eks. spalte/ventil ved dør. Rommet har naturlig ventilasjon.
- * Våtrom > 1.etasje, utleiedel 2 > 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 at noen fliser har bom (hulrom under). Sprekk i gulvflis under servant. Trapping i fliser. Ujevne fuger. Ufagmessig lagt flis. Påvist løs flis.
- * Kjøkken > 1.etasje eldre del > Overflater og innredning: Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum. Dette er et krav på kjøkkenet utifra alder.
- * Kjøkken > 1.etasje utleiedel 2 > Overflater og innredning: Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet, noe som er et krav ut ifra alder. Eier opplyser at det vil bli montert før salg. Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum. Dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.
- * Kjøkken > 1.etasje utleiedel > Stue/kjøkken/soverom > Avtrekk: Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

- * Spesialrom > Kjeller > Badstue > Overflater og konstruksjon: Det er ikke tilfredsstillende ventilering fra rommet.
- * Tekniske installasjoner > Vannledninger: Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra før i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger. Det er påvist at vannrør som er utsatt for kulde har manglende isolering. Vanskelig tilkomst til stoppekran under servant på utleiedel. Ufagmessig utført rørarbeid på bad i utleiedel. Eier opplyser at vannrør under kjøkkenbenk i eldre del fryser til is om vinteren. Blir utbedret før salg.
- * Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsrør.
- * Tomteforhold > Drenering eldre del: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.
- * Tomteforhold > Drenering tilbygget del med utleiedel 2: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.
- * Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- * Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter tilbygget del med utleiedel 2: Grunnmuren har sprekkdannelser. Påvist fuktmerker i kjelleryttervegg.

For denne eiendommen er det gitt tilstandsgrad TG 3 (store eller alvorlige avvik) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

- * Utvendig > Takkonstruksjon/loft eldre del: Det er påvist fuktmerker i himlingsplate. Ved bruk av fuktmåler ble det registrert fuktighet.
- * Utvendig > Takkonstruksjon/loft tilbygget del: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er påvist fuktmerker i undertak. Ved bruk av fuktmåler ble det registrert forhøyede verdier.
- * Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn eldre del: Målt høydeforskjell på ca. 35 mm i stue. Målt høydeforskjell på ca. 20 mm i 2.etasje,
- * Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Ikke fuktsikre gulvflater. Rommet er ikke bygget som et komplett våtrom. Bad/vaskerom er bygget etter byggeforskrifter gjeldende før 1997. Bad fra før 1997 gis i denne rapport automatisk TG 3 da det ut fra alder må forventes at behov for oppgradering nærmer seg.
- * Våtrom > 1.etasje utleiedel 2 > Vaskerom: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Sluk ikke besiktiget, ikke tilgjengelig ved befaring. Vaskerom er bygget etter byggeforskrifter gjeldende før 1997. Vaskerom fra før 1997 gis i denne rapport automatisk TG 3 da det ut fra alder må forventes at behov for oppgradering nærmer seg.
- * Våtrom > 1.etasje utleiedel 2 > Bad > Overflater vegger og himling: Vindu i våtsonen. Det er utført fuktsøk med fuktindikator. Ved bruk av fuktmåler ble det registrert forhøyede verdier i våtsonen.

* Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold: Eldre brannslukningsapparater over 10 år.

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

Hybel på ca. 22 kvm som inneholder:

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

Utleieleilighet på ca. 77 kvm som 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.

Standard

Enebolig - Byggeår: 1957.

Variierende alder og bruksslitasje på overflater, komponenter og installasjoner. Generelt med noe preg av skader, aldersforvitring og noe manglende vedlikehold.

Garasje - Ukjent byggeår.

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon. Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Lekestue - Ukjent byggeår.

Standard fra byggeåret. Greit ivaretatt.

For øvrige beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

Innbo og løsøre

Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

2019 (ca.): Modernisering av bad i utleiedel 2 med overflater og gulvflater. Antatt egeninnsats.

2018 (ca.): Modernisering av bad i utleiedel med gulvflater og overflater.

2016 (ca.): Modernisering av bad i 1.etasje med overflater, installasjoner og komponenter.

1969: Tilbygg med utleiedel mot vest.

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

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 avsuket 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.

Det gjøres oppmerksom på at 30m² av eiendommen ligger i gul hensynsone for støy.

Energi

Oppvarming

Oppvarming med to stk varmepumper, 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.enova.no/energimerking. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 990 000

Kommunale avgifter

Kr 23 073

Kommunale avgifter år

2023

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjorde totalt ca. 23 073,30,- for 2023.

For 2023 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,-

Det er registrert vannmåler på eiendommen og gebyr for vann/avløp avregnes etter forbruk. Størrelse på renovasjonsavgift avhenger av størrelse på dunk(er). Feie- og tilsynsgebyr avhenger av hvor mange pipeløp som må feies/inspiseres. Det gjøres oppmerksom på at avgiftene normalt justeres/reguleres årlig.

Formuesverdi primær

Kr 772 901

Formuesverdi primær år

2021

Formuesverdi sekundær

Kr 2 782 443

Formuesverdi sekundær år

2021

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen AS 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 339 i Åmot kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende tinglyste heftelser (dokument) vil følge med eiendommen:

3422/8/339:

* Bestemmelse om gjerde, tinglyst den 04.06.1957, dagboknummer 1353.

Dokumentet kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

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 stikkledninger. Eier har selv ansvar for de private stikkledningene.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen omfattes av reguleringsplan "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.

Eiendommen omfattes også av kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljø 2016 - 2030 fra 2018.

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

Kommunen har legalpant i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

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 overtagelse 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 tinglysning 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 kl. 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 minutters 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.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

260 (Pantattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

74 750 (Dokumentavgift)

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

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

76 100 (Omkostninger totalt)

92 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

94 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 066 100 (Totalpris inkl. omkostninger)

3 082 000 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 084 800 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 76 100

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.

Det gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 14 000 000,-. Det er boligdelen av eiendommen som dekkes av forsikringen.

Selger har utarbeidet en egenerklæring (vedlagt salgsoppgaven) og som kjøper må gjøre seg kjent med før budgivning. Se også punktet "Sammendrag selgers egenerklæring".

Boligkjøperforsikring

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

Meglernes vederlag

Det er avtalt en provisjon på 2,2% av salgssummen, minimum kr 49.000,- ved gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), visningshonorar (kr 2.500,- per stykk), markeds pakke (kr 17.900,-) samt innhenting av opplysninger og tinglysning 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
14.03.2025



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 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.



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.



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.



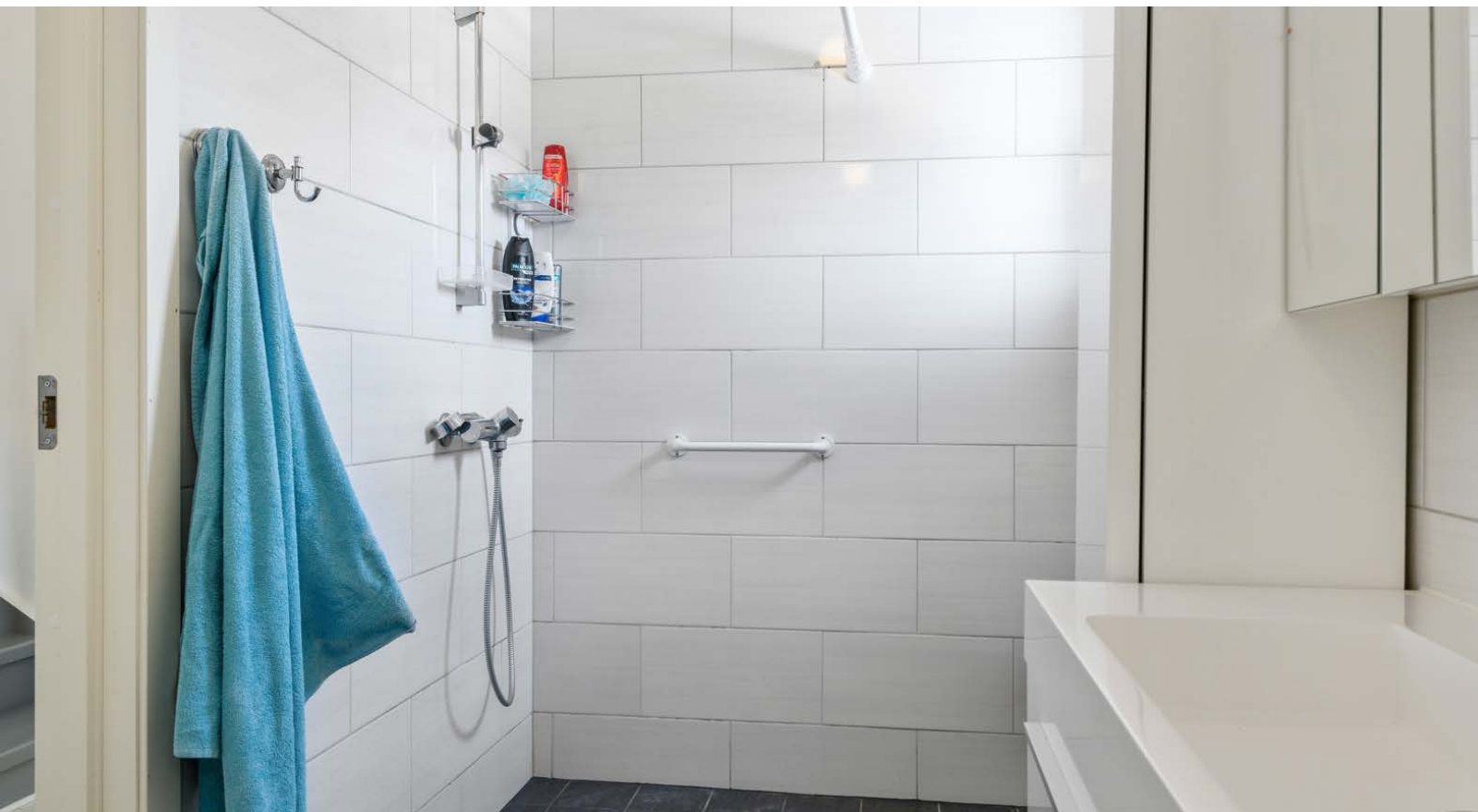
Kjøkkenet er utstyrt med integrert stekeovn og induksjonstopp, samt plass til frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap med frysedel. Kjøkkenventilator med kullfilter og komfyrvakt montert ved platetoppen.



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 hovedsoverrommet. 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.



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 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.



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.



Sommerbilde



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

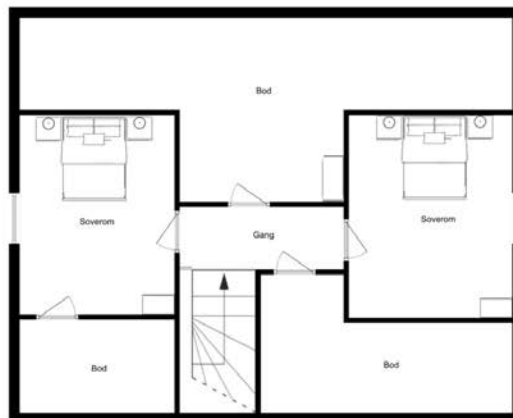


INVISIO

Plantegningen er ikke målt og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

2.etg

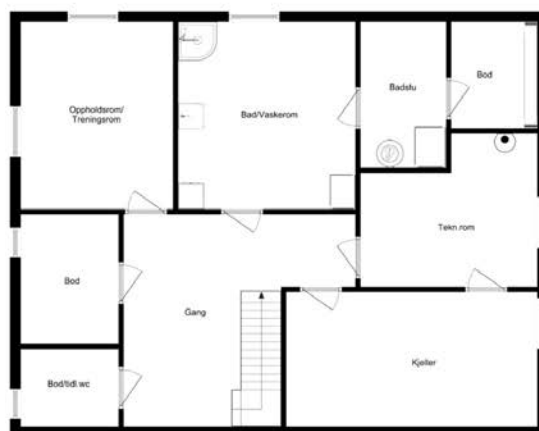


INVISIO

Plantegningen er ikke målt og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Kjeller



INVISIO

Plantegningen er ikke måltar og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Parkveien 8, 2450 RENA

🏠 ÅMOT kommune

gnr. 8, bnr. 339

Areal (BRA): Enebolig 327 m², Garasje 27 m², Lekestue 5 m²



Befaringsdato: 22.12.2022

Rapportdato: 09.01.2023

Oppdragsnr.: 14566-1348

Referansenummer: SM5554

Autorisert foretak: Sørli Takst AS



Gyldig rapport
09.01.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. 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.

Sørli Takst AS er ett takseringsfirma lokalisert i Hamar. Vi tilbyr en detaljert og grundig takstrapport av din bolig.



Erik Sørli
Uavhengig Takstingeniør
09.01.2023 | HAMAR

Sørli Takst AS
Storhamargata 38
971 22 916

Rapportansvarlig
Erik Sørli
Uavhengig Takstingeniør
erik@stakst.no
97 12 29 16

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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løvsøre 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).

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år. Det må også foreligge dokumentasjon på faglig god utførelse.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Normal slitasje. Straksiltak er ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny, og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.



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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak



I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn 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 bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



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: 1957

UTVENDIG

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.
Fabrikkerte w-takstoler.
Bordet undertak.
Himling isolert med mineralull.
Lufing igjennom ventiler i gavlvegg og ved raft.
Loft besiktiget fra luke, begrenset besiktigelse

[Gå til side](#)

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.

INNVENDIG

Gulvflater med vinylbelegg, laminatgulv, parkett og tregulv.
Utført standard hevinger i eldre del og hybel med nyere parkett. Utført i 2018 og 2020.
Overflater med malt murpuss, malte gipsplater, tapet, malt panel, malt strietapet, panel og malte MDF-veggplater.
Montert gipsplater i stue og gang. Utført i 2018.
Himlinger med panel, eternittplater, malt panel, malte plater, folierte takessplater og malte gipsplater.

Eldre del:

Støpt gulv i kjeller.

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

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.

Eldre del:
Antatt murt teglpipe med to løp. Sotluke i kjeller.
Peisovn i stue. Pipe er forblendet med fasadestein i stue.
Gnistsikring utført med glassplate under ildsted.
Murt ildsted i kjeller. Steinovn tilknyttet badstuovn.
Oljekjel i kjeller er ikke i bruk.
Tilbygget del:
Elementpipe med ett løp. Pipe er belagt med fliser i 1.etasje.
Sotluke i kjeller
Eldre vedovn i stue.
Gnistsikring utført med metallplate under ildsted.

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.
Utført 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.
Blind- krypkjellere er på generelt grunnlag en risikokonstruksjon, og en konstruksjon med hyppig skadefrekvens.

Malt tretrapp til kjeller. Utført med rekkverk.
Malt tretrapp til 1.etasje. Utført med rekkverk.
Malte laminerte innerdører.

VÅTROM

Bad/vaskerom i kjeller.
Bad antatt fra byggeåret.
Støpt gulv.
Overflater med malt murpuss.
Himling med malte plater.
Bad med dusjkabinett, skyllekar og sluk.

Ventilasjon igjennom veggventil.

Bad i utleiedel:
Bad med overflater, installasjoner og komponenter fra ca.2018
Ingen dokumentasjon.
Overflater med vinyltapet og malte plater.
Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator på fuktutsatte steder. Ved bruk av fuktindikator ble det ikke målt fuktvariasjoner.
Himling med malte plater.
Gulvflater med fliser.
Ca. 14 mm fall ved terskel til topp slukrist.
Plastsluk.
Smøremembran med ukjent utførelse.
Bad med servant, toalett, ettgreps blandebatteri, underskap og vegghengt dusj.
Ventilasjon igjennom veggventil.
Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

Vaskerom i tilbygget del.
Eldre vaskerom.
Gulvflater med våtromsbelegg.
Overflater med våtromsplater.
Himling med folierte takessplater.
Vaskerom med sluk, opplegg for vaskemaskin og skyllekar.
Ventilasjon igjennom veggventil.
Rommet varmes opp med panelovn.
Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

Bad/vaskerom i eldre del.
Bad/vaskerom med overflater, installasjoner og komponenter fra 2016.
Ingen dokumentasjon.
Overflater med fliser.
Fliser og fugene mellom flisene er aldri 100 % vanntett, ved riktig utførelse- oppbygging vil fuktgjennomgang stoppe mot membran.
Når det dusjes direkte på flisene, er det naturlig med noe fuktighet i og på overflatene.
Det blir ikke utført fuktsøk på veggene på denne type bad.
Ved et eventuelt fuktsøk er det store sansynliget at fukten som ligger i overflatene og på riktig side av membran er det som blir oppdaget.
Hvor eventuelt fuktigheten ligger er umulig å si, om den er på rette eller gal side av membran.
Himling med folierte takessplater.
Gulvflater med fliser.
Ca. 25 mm fall ved terskel til topp slukrist.
Varmekabler i gulv.
Plastsluk.
Smøremembran med ukjent utførelse.
Bad/vaskerom med vegghengt dusj, forheng, servant, baderomsinnredning, toalett, ettgreps

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

blandebatteri og opplegg for vaskemaskin.
Elektrisk styrt vifte.
Ventilasjon igjennom vindusventil.
Tilluftspalte under dør.
Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

Bad i tilbygget del.
Bad/vaskerom med overflater, installasjoner og komponenter fra ca.2019
Ingen dokumentasjon.
Overflater med våtromsplater.
Himling med folierte takessplater
Gulvflater med fliser.
Ca. 25 mm fall ved terskel til topp slukrist.
Høg terskel.
Ingen varmekilde.
Plastsluk.
Smøremembran med ukjent utførelse
Bad med servant, toalett, ettgreps blandebatteri, vegghengt dusj og forheng.
Elektrisk styrt vifte.
Takventil. Naturlig avtrekk.
Tilluftspalte under dør.

KJØKKEN

Eldre del:
IKEA innredning fra 2020.
Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, speil fronter, del med glassdører, fliser i benkerygg, opplegg for oppvaskmaskin, ettgreps blandebatteri og to rustfrie kummer.
Integrert koketopp og stekeovn.
Kjøkkenventilator med kullfilter.
Montert komfyrvakt.

Utleiedel 2:

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.

Utleiedel:

IKEA innredning fra 2018.
Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, glatte fronter, rustfri kum og ettgreps blandebatteri.
Integrert stekeovn.

SPESIALROM

Badstue i kjeller:
Gulvflater med tregulv. Oppforet gulv.
Overflater med panel. Utforet vegg.
Himling med malte plater.
Ventilasjon igjennom veggventil.
Vedfyrte badstuovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Plast vannledning i inntak, vannmåler, stoppekran i kjeller.
Vannledninger av rør i rør og kobber. Ukjent alder.
Fordelerstokk montert i himling i kjeller.
Avløpsledninger av PVC.
Durguventil plassert i lagerbod i 2.etasje.
Kloakk antatt luftet over tak på tilbygget del.
Ventilasjon gjennom vegg og vinduventiler.

Boligen varmes opp i hovedsak med to stk varmepumper luft- luft og suppleres med vedfyring og elvarme.
Varmepumpe fra 2014 i utleiedel.
Bad i 1.etasje (eldre del): Varmekabler i baderomsgulv.
Gulvvarme på to soverom i utleiedel 2.
Oljekjel i fyrrom. Ikke i bruk.
Varmtvannsbereider plassert i fyrrom, 198 liter fra 2003.

Utleidel: Opplegg for vaskemaskin i stue/soverom.
Sluk i gulv i fyrrom.
El-kassett i fyrrom er ikke i bruk.

Tre-faset elektrisk anlegg.
Sikringsskap med to strømmålere i underetasje.
Hovedsikringer på 40 A og 63 A

Eldre del:
Elskap med automatsikringer, montert på vegg i kjeller.
Kursene er merket.

Elskap med automatsikringer i eldre del.
Kursene er merket.

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i utleiedel 2:
Kursene er merket.

Åpent ledningsnett.
Brann og tyverialarm tilkoblet Sector alarm.
Eldre brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Byggegrunn antatt med brelvavsetning.
Eldre del:
Ikke observert grunnmursplast.
Drenering og fuksikring materialer er ukjent, da den er nedgravd og ikke tilgjengelig.
Tilbygget del med utleiedel:
Byggegrupp uten etablert drenering.
Ikke observert grunnmursplast.
Tilbygget del med utleiedel 2:
Ikke observert grunnmursplast.
Drenering og fuksikring 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.

[Gå til side](#)

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Kjeller	71	34	37
1.etasje. Eldre del.	91	91	0
2.etasje. Eldre del.	40	34	6
1.etasje. Utleiedel	22	22	0
Underetasje under tilbygget del. Garasjerom.	26	0	26
1.etasje. Utleiedel 2	77	77	0
Sum	327	258	69
Garasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1.etasje	27	0	27
Sum	27	0	27
Lekestue			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1.etasje	5	0	5
Sum	5	0	5

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Garasje

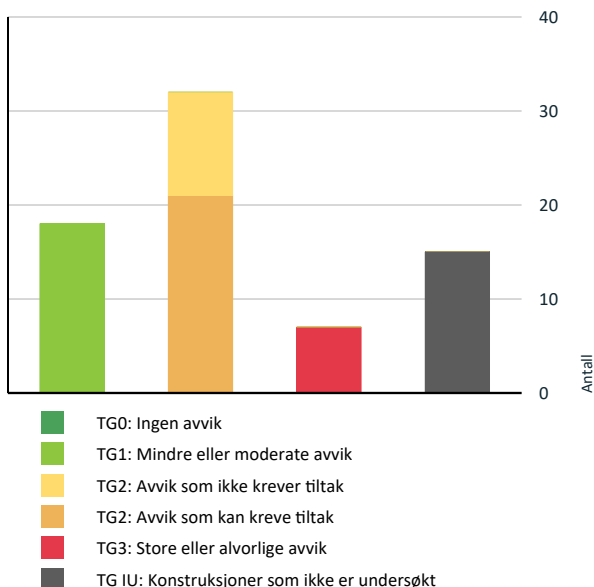
- Det foreligger ikke tegninger

Lekestue

- Det foreligger ikke tegninger

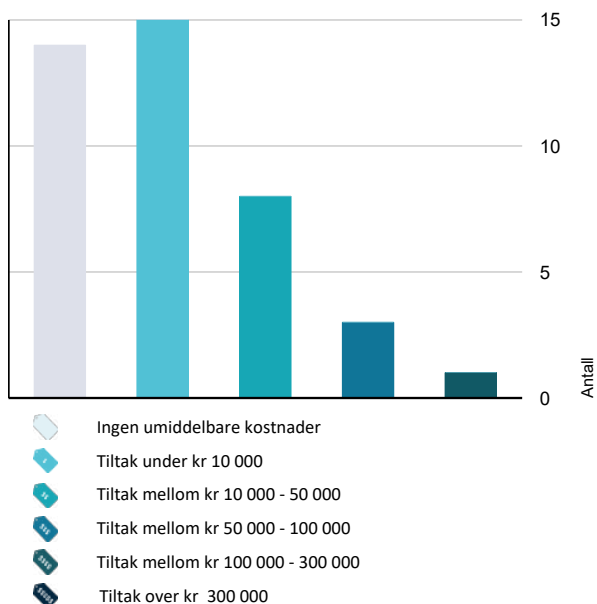
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Boligen med tilhørende installasjoner og komponenter, er forutsatt utført etter byggeårets- byggeårenes normer, byggeforskrifter, regler og lovverk.

Boligen er besiktiget møblert, alle flater var ikke tilgjengelige. De fremmøtte ved befaring, opplyser at de ikke er kjent med noen feil, mangler, påbud eller andre relevante opplysninger, utover anført i taksten.

Det tas forbehold vedrørende skjulte feil eller mangler i takstobjektet.

Snø gjorde at hagen, yttertak, utvendig grunnmur, områder på og under terrasse o.l. ikke ble besiktiget, da det ikke var fremkommelig eller synbart ved befaring.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det er påvist fuktmerker i himlingsplate. Ved bruk av fuktmåler ble det registrert fuktighet.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - 2

[Gå til side](#)

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er påvist andre avvik:

Det er påvist fuktmerker i undertak. Ved bruk av fuktmåler ble det registrert forhøyede verdier.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på ca. 35 mm i stue.
Målt høydeforskjell på ca. 20 mm i 2.etasje.



Våtrom > Generell > Bad/vaskerom

[Gå til side](#)

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Ikke fuktsikre gulvflater. Rommet er ikke bygget som ett komplett våtrom.

Bad/vaskerom er bygget etter byggeforskrifter gjeldende før 1997.

Bad fra før 1997 gis i denne rapport automatisk TG 3 da det ut fra alder må forventes at behov for oppgraderinger nærmer seg.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Generell > Vaskerom [Gå til side](#)

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Sluk ikke besiktiget. Ikke tilgjengelig ved befarings. Vaskerom er bygget etter byggeforskrifter gjeldende før 1997.

Vaskerom fra før 1997 gis i denne rapport automatisk TG 3 da det ut fra alder må forventes at behov for oppgraderinger nærmer seg.

 **Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Vindu i våtsonen. Det er utført fuktøk med fuktindikator. Ved bruk av fuktmåler ble det registrert forhøyede verdier i våtsonen.

Anbefaler ytterligere undersøkelser.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

Brann og tyverialarm tilkoblet Sector alarm. Eldre brannslukningsapparater.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

Takteking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Utvendig > Takteking - 2 [Gå til side](#)

Takteking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

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

Utvendig > Nedløp og beslag - 2 [Gå til side](#)

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

Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

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

Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad/vaskerom [Gå til side](#)

Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsonen

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av støpt vegg i våtsonen.



Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad [Gå til side](#)

Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsonen

Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Toalettrom (ikke i bruk) [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

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

Tomteforhold > Drenering - 2 [Gå til side](#)

Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

Forstøtningsmurer er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Svertesopp på utvendig panel. Behov for vedlikehold. Kledd igjen åpning til tidligere vindu. Manglende overflatebehandling.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

Utvendig > Veggkonstruksjon - 2 [Gå til side](#)

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon. Noe endeoppsprekking i panel. Behov for vedlikehold.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Enkelte punkterte isolerglass.

Sammendrag av boligens tilstand



Kostnadsestimat: Under 10 000



Utvendig > Vinduer - 2

[Gå til side](#)

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:
Utleiedel 2: Knirk i gulv i entré.
Noe gjenstående arbeider på overflater etter tidligere oppheng til radiatorer.
Eternitt er asbestholdig, sanering er regulert i egen forskrift.
Utleiedel 2: Påvist fuktskjolder i himling over entré.
Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier. Tørt ved befaring.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Pipe og ildsted - 2

[Gå til side](#)

Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Kryp Kjeller

[Gå til side](#)

Det er manglende fuktsperre på bakken.
Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.
Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

Observert rester av bygningsavfall i krypkjeller.
Trematerialer gir grobunn for sopp og mugg.
Trematerialer bør fjernes.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > Overflater Gulv > Bad

[Gå til side](#)

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 at noen fliser har bom (hulrom under)
Det er påvist andre avvik:

Mugg i silikonfuge.
Trapping i fliser. Ufagmessig lagt flis.
Manglende silikon i overgang gulv/vegg.
Hull i gulvflis etter tidligere røropplegg. Ikke tettet.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Våtrom > Ventilasjon > Bad

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > Overflater Gulv > Bad

[Gå til side](#)

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under)
Det er påvist andre avvik:
Sprekk i gulvflis under servant.
Trapping i fliser.
Ujevne fuger. Ufagmessig lagt flis.
Påvist løs flis.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:
Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet utifra alder.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:
Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet utifra alder.
Eier opplyser:
Kolfyrvakt blir montert før salg.



Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet utifra alder.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Kjøkken > Avtrekk > Stue/kjøkken/soverom

[Gå til side](#)

Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Badstue

[Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende ventilering fra rommet.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensierende løsning.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.

Det er påvist at vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering.

Utleidel: Vanskelig tilkomst til stoppekran under servant.

Ufagmessig utført rørarbeid på bad i utleidel.

Eier opplyser:

Vannrør under kjøkkenbenk i eldre del fryser til is om vinter.

Blir utbedret før salg.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tomteforhold > Drenering

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tomteforhold > Drenering - 3

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter - 3

[Gå til side](#)

Grunnmuren har sprekkeannelser.

Avskalinger i murpuss.

Påvist fuktmerker i kjelleryttervegg.



Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Ytterdør til vaskerom har behov for justering.



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pipe.



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Påvist sprekker i gulv.

Steder med saltutslag på kjelleryttervegger, etter fuktgjennomgang i veggene.

Saltutslag dannes når fuktighet trenger gjennom murkonstruksjoner og transporterer saltmineraler ut til overflaten. Når vannet fordampes blir det krystalliserte saltet liggende igjen på overflaten av murverket eller betongen.

Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator i kjeller. Ved bruk av fuktindikator ble det målt fuktvariasjoner



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.



Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad/vaskerom

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Montasjemerker i våtsonen.



Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad/vaskerom

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Sluk må rengjøres for inspeksjon.

Ikke synlig slukmansjett under klemring.



Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Ikke påvist slukmansjett i sluk.



Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken

[Gå til side](#)

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.



Spesialrom > Teknisk anlegg > Badstue

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på badstuovnen



Sammendrag av boligens tilstand



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Tre-faset elektrisk anlegg.
Sikringsskap med to strømmålere i underetasje.
Hovedsikringer på 40 A og 63 A

Eldre del:

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i
kjeller.
Kursene er merket.

Elskap med automatsikringer i eldre del.
Kursene er merket.

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i
utleiedel 2:
Kursene er merket.

Åpent ledningsnett.



Tilstandsrapport

ENEBOILIG



Byggeår
1957

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Standard

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

Vedlikehold

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

Tilbygg / modernisering

	Modernisering	Bad i 1. etasje med overflater, installasjoner og komponenter fra ca.2016. Kilde:eiers opplysning.
	Tilbygg	Med garasjerom og utleiedel 2 mot vest. Byggeår: 1969 og 1981. Kilde: eiendomsverdi.no
1969	Tilbygg	Med utleiedel mot vest. Kilde: eiendomsverdi.no
	Modernisering	Utleiedel: Bad med gulvflater og overflater fra ca.2018. Kilde:eiers opplysning.
	Modernisering	Utleiedel 2: Bad med overflater og gulvflater fra ca.2019. Utført: Antatt egeninnsats. Kilde:eiers opplysning.

UTVENDIG

Taktekking

Eldre del:

Takflatene er teknet med pappshingel.

Taktekking ikke besikket på grunn av snø på taket.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgspgaver

Vurdering av avvik:

- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

Taktekking - 2

TG IU

Tilbygget del:

Takflatene er teknet med betongtakstein og pappshingel.

Taktekking ikke besikket på grunn av snø på taket.

Vurdering av avvik:

- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

Nedløp og beslag

TG IU

Eldre del:

Helbeslått pipetopp.

Beslått luftehett for avtrekkskanaler.

Lakkerte ståltakrenner og nedløp.

Vannbrettbeslag på vinduer.

Takstige.

Utvendige beslag er ikke besikket på grunn av snø.

Nedløp og beslag - 2

TG IU

Tilbygget del:

Pipe med fotbeslag og toppbeslag.

Beslått luftehett for avtrekkskanaler.

Lakkerte ståltakrenner og nedløp.

Vannbrettbeslag på vinduer.

Utvendige beslag er ikke besikket på grunn av snø.

Tilstandsrapport

Veggkonstruksjon

TG 2

Eldre del:

Boligyttervegger i bindingsverk, antatt isolert med flis.
Yttervegg kledd med tømmermannpanel.

Ukjent utførelse vedr skillevegger mellom boenheter.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Svertesopp på utvendig panel. Behov for vedlikehold.
Kledd igjen åpning til tidligere vindu. Manglende overflatebehandling.

Tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Veggkonstruksjon - 2

TG 2

Tilbygget del:

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

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon.
Noe endeoppsprekking i panel. Behov for vedlikehold.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Takkonstruksjon/Loft

TG 3

Eldre del:

Saltakkonstruksjon.
Sperretakonstruksjon. 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.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist fuktmerker i himlingsplate. Ved bruk av fuktmåler ble det registrert fuktighet.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Himlingsplater må fjernes for å sjekke omfanget. Må påregne reparasjoner av undertak/taktekking.
Anbefaler ytterligere undersøkelser.
Må utføres straktiltak.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

Takkonstruksjon/Loft - 2

TG 3

Tilbygget del:

Saltakkonstruksjon.

Fabrikkerte 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.



Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist fuktmerker i undertak. Ved bruk av fuktmåler ble det registrert forhøyede verdier.

Tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Anbefaler ytterligere undersøkelser.
Må utføres straktiltak.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Vinduer

TG 2

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.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Enkelte punkterte isolerglass.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Vinduer - 2

TG 2

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.



Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.

Tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftingsbehov av enkelte vinduer/dører.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

Dører

TG 2

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 motorsyring til garasje. Montert i 2022.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ytterdør til vaskerom har behov for justering.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG IU

Eldre del:

Delvis overbygget terrasse mot sør.

Ukjent fundamentering.

Impregneret terrasseplattning og levegg.

Terrasse ved inngang. Utført med malt rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Utvendige trapper

TG IU

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.

Impregneret tretrapp ved inngang til vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av utvendige trapper når de er snøfri.

INNVENDIG

Overflater

TG 2

Gulvflater med vinylbelegg, laminatgulv, parkett og tregulv.

Utført standard hevinger i eldre del og hybel med nyere parkett. Utført i 2018 og 2020.

Overflater med malt murpuss, malte gipsplater, tapet, malt panel, malt strietapet, panel og malte MDF-veggplater.

Montert gipsplater i stue og gang. Utført i 2018.

Himlinger med panel, eternittplater, malt panel, malte plater, folierte takessplater og malte gipsplater.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Utleiedel 2: Knirk i gulv i entré.

Noe gjenstående arbeider på overflater etter tidligere oppheng til radiatorer.

Eternitt er asbestholdig, sanering er regulert i egen forskrift.

Utleiedel 2: Påvist fuktskjolder i himling over entré. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier. Tørt ved befaring.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 3

Eldre del:

Støpt gulv i kjeller.

Trebjelkelag i etasjeskillere, antatt isolert med flis.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på ca. 35 mm i stue.

Målt høydeforskjell på ca. 20 mm i 2.etasje.

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.

Tilstandsrapport

Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

TG 1

Tilbygget del med utleiedel 2:

Støpt gulv i garasjerom.

Etasjeskille over garasjerom:

Etasjeskille med Lecaplank (dekke element i Leca). Påforet.

Tilbygget del med utleiedel:

Jordgulv i krypkjeller.

Trebjelkelag i etasjeskillere, antatt isolert med mineralull.

Radon

TG 2

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

Ukjent om det er foretatt radonmålinger.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Pipe og ildsted

TG 2

Eldre del:

Antatt murt teglpipe med to løp. Sotluke i kjeller.

Peisovn i stue. Pipe er forblendet med fasadestein i stue.

Gnistsikring utført med glassplate under ildsted.

Murt ildsted i kjeller. Steinovn tilknyttet badstuovn.

Oljekjel i kjeller er ikke i bruk.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pipe.

Tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Pipe og ildsted - 2

TG 2

Tilbygget del:

Elementpipe med ett løp. Pipe er belagt med fliser i 1.etasje.

Sotluke i kjeller

Eldre vedovn i stue.

Gnistsikring utført med metallplate under ildsted.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

Rom Under Terreng

TG 2

Støpt gulv i kjeller. Oppført gulv i badstue.
Antatt at boligen er fundamentert med støpte søler til fast byggegrunn.
Kjelleryttervegger av sparesteinsbetong. Pålagt blokker av porebetong.
Utført kjelleryttervegg i badstue.
Påførede kjelleryttervegger er en risikokonstruksjon, da underliggende konstruksjonen ikke er tilgjengelig, kan skjule fukt, sprekker og diverse skader.
Har erfaringsmessig hyppigere risiko for fuktskader.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Påvist sprekker i gulv.

Steder med saltutslag på kjelleryttervegger, etter fuktgjennomgang i veggene.

Saltutslag dannes når fuktighet trenger gjennom murkonstruksjoner og transporterer saltmineraler ut til overflaten. Når vannet fordampes blir det krystalliserte saltet liggende igjen på overflaten av murverket eller betongen.

Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator i kjeller. Ved bruk av fuktindikator ble det målt fuktvariasjoner

Tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Krypkjeller

TG 2

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.
Blind- krypkjellere er på generelt grunnlag en risikokonstruksjon, og en konstruksjon med hyppig skadefrekvens.



Vurdering av avvik:

- Det er manglende fuktsperre på bakken.
 - Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.
 - Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Observert rester av bygningsavfall i krypkjeller. Trematerialer gir grobunn for sopp og mugg. Trematerialer bør fjernes.

Tiltak

- Fuktsperre på bakken bør etableres.
- Ut ifra tilstanden i de besiktigede områdene er det ikke påvist unormale forhold, men det vil være usikkerhet rundt de mindre tilgjengelige områdene.
- Bedre ventilering må etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendige trapper

TG 2

Malt tretrapp til kjeller. Utført med rekkverk.
Malt tretrapp til 1.etasje. Utført med rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Innvendige dører

TG 1

Malte laminerte innerdører.

VÅTROM

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

TG 3

Bad antatt fra byggeåret.
Støpt gulv.
Overflater med malt murpuss.
Himling med malte plater.
Bad med dusjkabinett, skyllekar og sluk.
Ventilasjon igjennom veggventil.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Ikke fuktsikre gulvflater. Rommet er ikke bygget som ett komplett våtrom.

Bad/vaskerom er bygget etter byggeforskrifter gjeldende før 1997.

Bad fra før 1997 gis i denne rapport automatisk TG 3 da det ut fra alder må forventes at behov for oppgraderinger nærmer seg.

Tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG U

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av støpt vegg i våtsonen.

Tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

1. ETASJE. ELDRE DEL. > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom med overflater, installasjoner og komponenter fra 2016.
Ingen dokumentasjon.

Overflater vegger og himling

TG 2

Overflater med fliser.

Fliser og fugene mellom flisene er aldri 100 % vanntett, ved riktig utførelse- oppbygging vil fuktgjennomgang stoppe mot membran. Når det dusjes direkte på flisene, er det naturlig med noe fuktighet i og på overflatene.

Det blir ikke utført fuktsøk på veggene på denne type bad.

Ved et eventuelt fuktsøk er det store sansynlig at fukten som ligger i overflatene og på riktig side av membran er det som blir oppdaget. Hvor eventuelt fuktigheten ligger er umulig å si, om den er på rette eller gal side av membran.

Himling med folierte takessplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Montasjemerker i våtsonen.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Montasjemerker må tettes med silikon.

Overflater Gulv

TG 1

Gulvflater med fliser.

Ca. 25 mm fall ved terskel til topp slukrist.

Varmekabler i gulv.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Plastsluk.

Smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Sluk må rengjøres for inspeksjon.

Ikke synlig slukmansjett under klemring.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Bad/vaskerom med vegghengt dusj, forheng, servant, baderomsinnredning, toalett, ettgrep blandebatteri og opplegg for vaskemaskin.

Ventilasjon

TG 1

Elektrisk styrt vifte.

Ventilasjon igjennom vindusventil.

Tilluftspalte under dør.

Tilstandsrapport

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.



1. ETASJE. UTLEIEDEL > BAD

Generell

Bad med overflater, installasjoner og komponenter fra ca.2018
Ingen dokumentasjon.

Overflater vegger og himling

TG 1

Overflater med vinyltapet og malte plater.
Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator på fuktutsatte steder. Ved bruk av fuktindikator ble det ikke målt fuktvariasjoner.
Himling med malte plater.

Overflater Gulv

TG 2

Gulvflater med fliser.
Ca. 14 mm fall ved terskel til topp slukrist.

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 at noen fliser har bom (hulrom under)
- Det er påvist andre avvik:

Mugg i silikonfuge.
Trapping i fliser. Ufagmessig lagt flis.
Manglende silikon i overgang gulv/vegg.
Hull i gulvflis etter tidligere røropplegg. Ikke tettet.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Plastsluk.
Smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Ikke påvist slukmansjett i sluk.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Bad med servant, toalett, ettgreps blandebatteri, underskap og vegghengt dusj.

Ventilasjon

TG 2

Ventilasjon igjennom veggventil.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

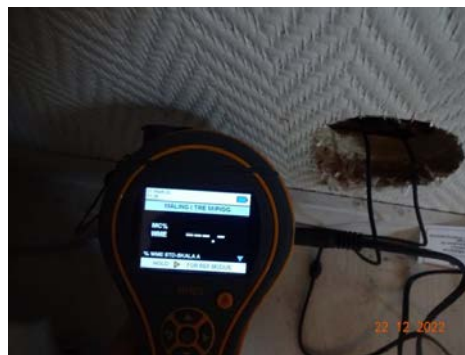
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.



Tilstandsrapport

1. ETASJE. UTLEIEDEL 2 > VASKEROM

Generell

TG 3

Eldre vaskerom.
Gulvflater med våtromsbelegg.
Overflater med våtromsplater.
Himling med folierte takessplater.
Vaskerom med sluk, opplegg for vaskemaskin og skyllekar.
Ventilasjon igjennom veggventil.
Rommet varmes opp med panelovn.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Sluk ikke besiktiget. Ikke tilgjengelig ved befaring.
Vaskerom er bygget etter byggeforskrifter gjeldende før 1997.
Vaskerom fra før 1997 gis i denne rapport automatisk TG 3 da det ut fra alder må forventes at behov for oppgraderinger nærmer seg.

Tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.



1. ETASJE. UTLEIEDEL 2 > BAD

Generell

Bad/vaskerom med overflater, installasjoner og komponenter fra ca. 2019
Ingen dokumentasjon.

Overflater vegger og himling

TG 3

Overflater med våtromsplater.
Himling med folierte takessplater



Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vindu i våtsonen.

Det er utført fuktsøk med fuktindikator. Ved bruk av fuktmåler ble det registrert forhøyede verdier i våtsonen.

Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vindu må fuktbeskyttes for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Overflater Gulv

TG 2

Gulvflater med fliser.
Ca. 25 mm fall ved terskel til topp slukrist.
Høg terskel.
Ingen varmekilde.

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 at noen fliser har bom (hulrom under)
- Det er påvist andre avvik:

Sprekk i gulvflis under servant.

Trapping i fliser.

Ujevne fuger. Ufagmessig lagt flis.

Påvist løs flis.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Plastsluk.
Smøremembran med ukjent utførelse

Tilstandsrapport

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Bad med servant, toalett, ettgreps bløndebatteri, vegghengt dusj og forheng.

Ventilasjon

TG 1

Elektrisk styrt vifte.
Takventil. Naturlig avtrekk.
Tilluftspalte under dør.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG IU

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1.ETASJE. ELDRE DEL. > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 2

IKEA innredning fra 2020.
Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, speil fronter, del med glassdører, fliser i benkerygg, opplegg for oppvaskmaskin, ettgreps bløndebatteri og to rustfrie kummer.
Integrert koketopp og stekeovn.
Montert komfyrvakt.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet utifra alder.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Avtrekk

TG 2

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

1.ETASJE. UTLEIEDEL 2 > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 2

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 bløndebatteri og to rustfrie kummer.
Integrert koketopp og stekeovn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet utifra alder.

Eier opplyser:

Komfyrvakt blir montert før salg.

Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet utifra alder.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Avtrekk

TG 1

Kjøkkenventilator.

1.ETASJE. UTLEIEDEL > STUE/KJØKKEN/SOVEROM

Overflater og innredning

TG 1

IKEA innredning fra 2018.
Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, glatte fronter, rustfri kum og ettgreps bløndebatteri.
Integrert stekeovn.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Avtrekk

TG 2

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

SPESIALROM

KJELLER > TOALETTROM (IKKE I BRUK)

Overflater og konstruksjon

TG IU

Toalettrom er ikke i bruk.

Tilstandsrapport

KJELLER > BADSTUE

Overflater og konstruksjon

TG 2

Gulvflater med tregulv. Oppforet gulv.
Overflater med panel. Utforet vegg.
Himling med malte plater.
Ventilasjon igjennom veggventil.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering fra rommet.

Tiltak

- Andre tiltak:

Mangler lufteluke.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Teknisk anlegg

TG 2

Vedfyrte badstuovn.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på badstuovn

Tiltak

- Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan svikt lett oppstå.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 2

Plast vannledning i inntak, vannmåler, stoppekran i kjeller.
Stoppekran plassert under servant på bad i utleidel.
Vannledninger av rør i rør og kobber. Ukjent alder.
Fordelerstokk montert i himling i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensierende løsning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.
- Det er påvist at vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering.

Utleidel: Vanskelig tilkomst til stoppekran under servant.

Ufagmessig utført rørarbeid på bad i utleidel.

Eier opplyser:

Vannrør under kjøkkenbenk i eldre del fryser til is om vinter.

Blir utbedret før salg.

Tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Avløpsrør

TG 2

Avløpsledninger av PVC.
Durgventil plassert i lagerbod i 2.etasje.
Kloakk antatt luftet over tak på tilbygget del.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Ventilasjon

TG 1

Ventilasjon gjennom vegg og vinduventiler.

Andre VVS-installasjoner

TG 1

Boligen varmes opp i hovedsak med to stk varmepumper luft- luft og suppleres med vedfyring og elvarme.

Varmepumpe fra 2014 i utleidel 2.

Bad i 1.etasje (eldre del): Varmekabler i baderomsgulv.

Gulvvarme på to soverom i utleidel 2.



Varmesentral

TG IU

Oljekjel i fyrrom. Ikke i bruk.

Tilstandsrapport

Varmtvannstank

TG 2

Varmtvannsbereder plassert i fyrrom, 198 liter fra 2003.
Bereder til utleiedel er ikke besiktiget. Ukjent alder og volum.

Årstall: 2003 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tiltak

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

Andre installasjoner

TG U

Utleiedel: Opplegg for vaskemaskin i stue/soverom.
Sluk i gulv i fyrrom.
El-kassett i fyrrom er ikke i bruk.

Elektrisk anlegg

TG 2

Tre-faset elektrisk anlegg.
Sikringsskap med to strømmålere i underetasje.
Hovedsikringer på 40 A og 63 A

Eldre del:

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i kjeller.
Kursene er merket.

Elskap med automatsikringer i eldre del.
Kursene er merket.

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i utleiedel 2:
Kursene er merket.

Åpent ledningsnett.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
Ukjent alder.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? I såfall etterspør samsvarserklæring.
Ja Ledningsnett i utleiedel fra 2018. Utført oppgraderinger i leilighet. Utført i 2019. Ikke fremlagt samsvarserklæring.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei

7. Har det vært brann, branttilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja

Tilstandsgrad satt ut fra manglende dokumentasjon på utførte arbeider. Forskriftmangel: Samsvarserklæring er ikke fremvist.



Tilstandsrapport



Branntekniske forhold

TG 3

Brann og tyverialarm tilkoblet Sector alarm.
Eldre brannslukningsapparater.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn antatt med brelvavsetning.

Drenering

TG 2

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

Tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Drenering - 2

TG IU

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

Drenering - 3

TG 2

Tilbygget del med utleiedel 2:
Ikke observert grunnmursplast.
Drenering og fuktsikring materialer er ukjent, da den er nedgravd og ikke tilgjengelig.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
 - Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.
- ### Tiltak
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
 - Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Grunnmur og fundamenter

TG 2

Antatt at boligen er fundamentert med støpte søiler til fast byggegrunn.
Kjelleryttervegger av sparesteinsbetong. Pålagt blokker av porebetong.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

Grunnmur og fundamenter - 2

TG 1

Tilbygget del med utleiedel:

Antatt at boligen er fundamentert med støpte søler til fast byggegrunn.

Grunnmurer av murte betonghullblokker. Parallellblokker.

Grunnmur og fundamenter - 3

TG 2

Tilbygget del med utleiedel 2:

Antatt at boligen er fundamentert med støpte søler til fast byggegrunn.

Kjelleryttervegger av murte lettklinkerblokker.



Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Avskalinger i murpuss.

Påvist fuktmerker i kjelleryttervegg.

Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Forstøtningsmurer

TG IU

Støpt forstøtningsmur ved innkjøring til garasje.

Vurdering av avvik:

- Forstøtningsmurer er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av forstøtningsmurer når de er snøfri.

Terrengforhold

TG IU

Snødekte forhold derav vanskelig å besiktige.

Påse at kondensvann fra varmepumpe ledes vekk fra huset.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomten når den er snøfri.

Oljetank

TG IU

Nedgravd oljetank. Ukjent alder og type. Ikke i bruk.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Innvendig:

Støpt gulv. Sokkel av lettklinkerblokker.

Oppført i bindingsverk, uisolert.

Plassbygget takkonstruksjon. Bordet undertak.

Leddport med motorstyring.

Lys og strøm.

Utvendig:

Yttervegg kledd med liggende panel.

Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med pappshingel.

Taket er ikke besiktiget på grunn av snø.

Lakkerte ståltakrenner og nedløp.

Lekestue



Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår.

Standard

Standard fra byggeåret.

Vedlikehold

Greit ivaretatt.

Beskrivelse

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.

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Den bygnings-sakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygnings-sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygnings-sakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygnings-sakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Arealer

Enebolig					
Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	71	34	37	Gang , Toalettrom (Ikke i bruk), Bad/vaskerom, Badstue	Bod , Kjellerrom, Fyrrom/teknisk rom, Kjellerrom 2 , Bod 2
1.etasje. Eldre del.	91	91	0	Entré , Gang , Bad/vaskerom, Soverom , Stue/spisestue, Kjøkken	
2.etasje. Eldre del.	40	34	6	Gang , Soverom , Soverom 2	Lagerbod
1.etasje. Utleiedel	22	22	0	Stue/kjøkken/soverom, Bad	
Underetasje under tilbygget del. Garasjerom.	26	0	26		Garasje
1.etasje. Utleiedel 2	77	77	0	Vindfang , Entré , Kjøkken , Stue , Soverom , Vaskerom , Soverom 2, Bad	
Sum	327	258	69		

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.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Kommentar: Ukjent utførelse vedr skillevegger mellom boenheter. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Nyere håndverksjenester

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

Ja Nei

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
1. etasje	27	0	27		Garasjerom, Lagerbod
Sum	27	0	27		

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggtknisk 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:

Lekestue

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
1. etasje	5	0	5		Lekestue
Sum	5	0	5		

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggtknisk 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:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.12.2022	Erik Sørli	Takstingeniør
	Osman Guclu	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3422 ÅMOT	8	339		0	1379.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Parkveien 8, 2450 Rena

Hjemmelshaver

1/1 Hjemmelshaver: Guclu Osman

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Søndre Kirkeberget på Rena.
Veletablert boligfelt med eneboliger.
Sentral beliggenhet, bolig med utearealer og terrasse orientert mot sør.
Kort vei til skole og barnehage.
Rena sentrum ca. 1,3 km.

Adkomstvei

Innkjøring fra kommunal vei.

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

Tomten var dekket med snø under befaring.

Siste hjemmelsovergang

År

2018

Forsikring

Selskap
Fremtind

Avtalenr

Type

Forsikringssum

Årlig premie

Kommentar

Forsikringspolise ikke fremlagt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Målebrev		Arealer er hentet fra eiendomsverdi.no	Ikke vist	0	Nei
Skjøte		Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi.no	Ikke vist	0	Nei
Egenerklæring			Ikke vist	0	Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi.no	Fremvist	0	Nei
Eiendomsverdi.no		Opplysninger om eiendommen hentet fra eiendomsverdi.no	Innhentet	0	Nei
Tegninger			Fremvist	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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.
- 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.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/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/SM5554>

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

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

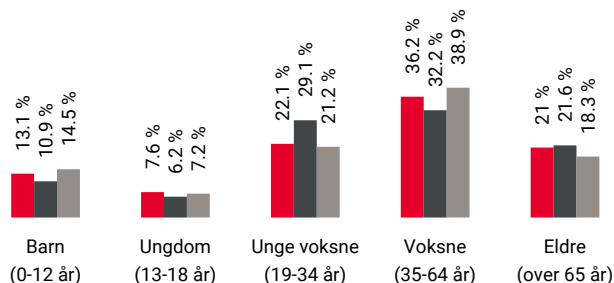
Godt vennskap 71/100



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



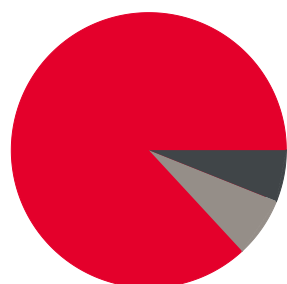
Trafikk

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

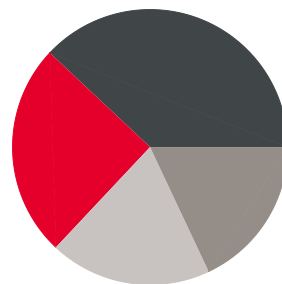


- 86% enebolig
- 6% rekkehus
- 7% annet

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%

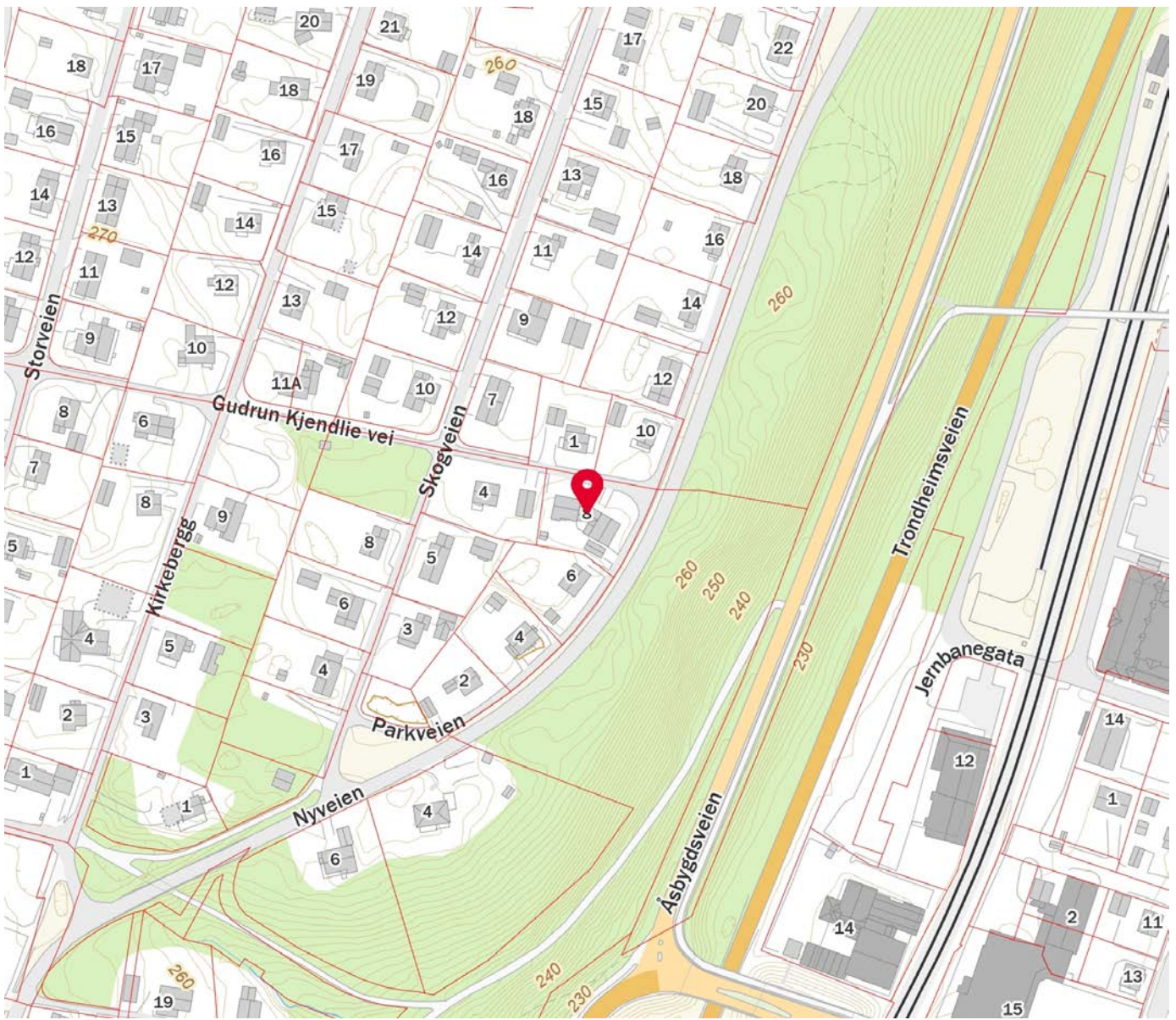
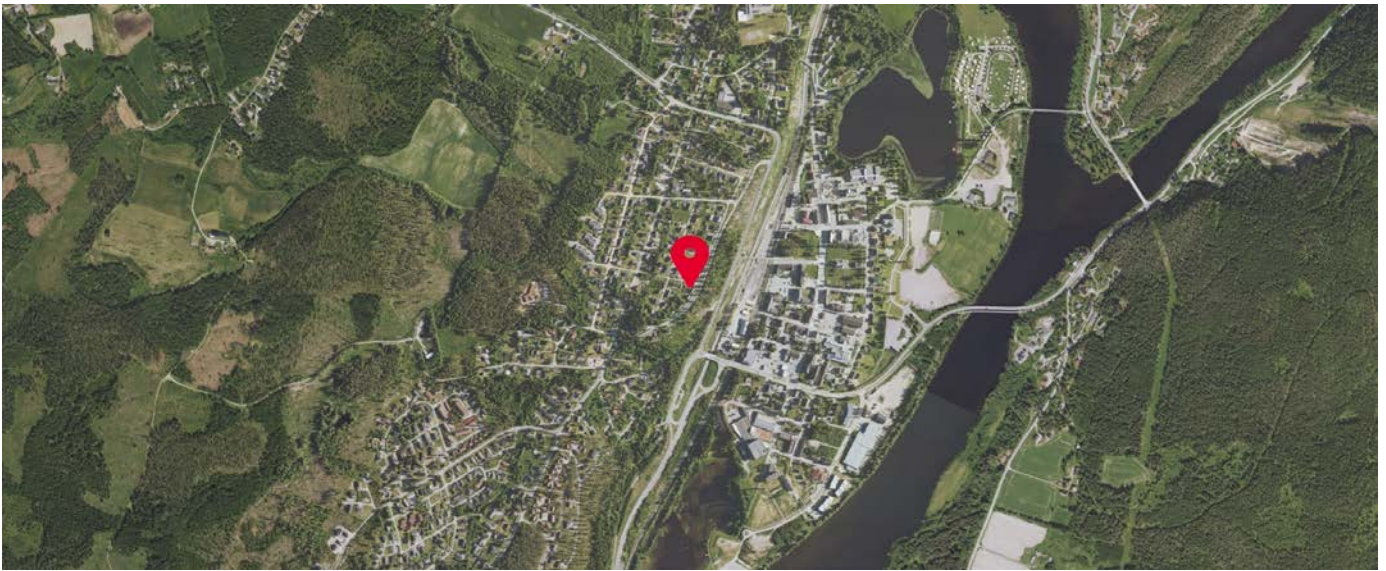
43%

- 📍 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 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



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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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.

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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