



aktiv.

Heienveien 5, 2450 RENA

**Stor og hel horisontaldelt  
tomannsbolig m/6 soverom.  
Vestvendt eiendom høyt i  
terrenget. Utsikt.**





Eiendomsmegler

## Inger Anne Stene

**Mobil** 924 08 140

**E-post** inger.anne.stene@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Elverum

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 700 000,-  
**Omkostn.:** Kr 68 740,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 768 740,-  
**Selger:** Våge Eiendom AS

**Salgsobjekt:** Hel tomannsbolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1937  
**BRA-i/BRA Total:** 249/268 m<sup>2</sup>  
**Tomtstr.:** 1147.9 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 6  
**Antall rom:** 8  
**Gnr./bnr.** Gnr. 43, bnr. 23

**Oppdragsnr.:** 1211240235

## Din nye eiendom!

Her kan vi presentere en innholdsrik og hel tomannsbolig med god beliggenhet i nabolaget. Eiendommen ligger høyt i terrenget og har utsyn mot nærområder og et glimt til Renaelva. Her bor du med kort vei til sentrum, skoler, barnehage, badeplass og med naturen nærmest rett utenfor døren.

Hele boligen er nyere oppusset og har to separate leiligheter i hver etasje med gang, stue, kjøkken, 3 soverom og bad. Felles vaskerom i kjeller. Har du ikke bruk for alle soverommene kan man utvide stuedel.

Boligen har vært i utleie siste årene og har hatt gode leieinntekter. Boligen har med andre ord flere bruksmuligheter - du kan bo i en etasje og leie ut den andre eller benytte boligen som en generasjonsbolig. På eiendommen er det også uthus, garasje og pergola.

Velkommen til en hyggelig visning.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Bilder .....	28
Egenerklæring .....	53
Tilstandsrapport .....	58
Vedtekter Heien Vannverk .....	128
Budskjema .....	140

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 249 m<sup>2</sup>

BRA - e: 19 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 268 m<sup>2</sup>

TBA: 28 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje:

Kjeller - BRA-i: 60 m<sup>2</sup> Innredet med trapperom/ vaskerom, gang, 2 soverom, stue, kjøkken og bad. Etasjen er ikke godkjent for varig opphold.

1. etasje - BRA-i: 94 m<sup>2</sup> Entre, toalettrom, 4 soverom, gang/trapperom, bad, stue og kjøkken.

2. etasje - BRA-i: 95 m<sup>2</sup> Trapperom/gang, entre/gang, bad, 3 soverom, stue og kjøkken. Bod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje - 14 m<sup>2</sup>

2. etasje - 14 m<sup>2</sup>

### Garasje

BRA-e: 19 m<sup>2</sup> Garasje

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger. Byggemeldte tegninger er ikke fremvist. Lovlighet kan derfor ikke kontrolleres. Det er ikke fremlagt noen godkjenning på bruksendring av kjelleren. Anbefaler ytterligere undersøkelser. Det er avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift Dokumentasjon av brann-/lydkrav mellom seksjoner ved 2-mannsboligen er ikke fremlagt. Evt løsninger antas utført iht de krav som gjelder for byggeåret. Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter. Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslyskrav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m<sup>3</sup>) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor). Takhøyden måles til ca 2,05m på soverom i kjeller.



Takhøyden måles til ca 1,99m på kjøkken. Takhøyden måles til ca 1,91 i stue i kjeller. For å oppfylle lovkravene skal redningsåpningen ha en fri høyde og bredde på minimum 1,5 meter til sammen. I tillegg er det krav om at fri høyden skal være minimum 0,6m og fri bredden minimum 0,5m for at det er mulig for en fullvoksen person at komme ut av vinduet. Vinduet kan dessuten som maksimum plasseres 1.2 meter over gulvet og være innadslående. Vinduer i kjeller tilfredsstiller ikke krav til rømning etter overnevnte krav.

### **Innhold**

Boligen er over to plan + kjeller og inneholder:

1. et: Felles overbygd inngangsparti og entre med trappegang. Kott, toalettrom, soverom. Leilighet: Gang, 3 soverom, kjøkken, samt stue med utgang overbygd veranda.

2. et: Trappegang med garderobeløsning, Leilighet: Gang, 3 soverom, kjøkken, samt stue med utgang til overbygd balkong.

Kjeller: Felles vaskerom, innredet del med gang, 2 rom, kjøkken, stue og bad. Det gjøres oppmerksom på at etasjen ikke er byggesøkt og bruksendret. Etasjen er ikke godkjent for varig opphold.

Frittstående garasje.

Uthus med tidligere baksthus, utedo og boder.

Frittstående hagestue/ pergola.

### **Beliggenhet**

Eiendommen ligger høyt i terrenget på østsiden av Glomma - kun ca. 1,5 km fra Rena sentrum og kun ca. 2,3 km fra Rena Leir. Fra boligen er det nærhet til Renabakkene som på sommerstid har populær trappetrening i anlegget og som på vinterstid benyttes til trening og noen hopprenn. Bakken ble forøvrig tildelt NM for junior og senior i 2023. Området har flotte fiskemuligheter i Renaelva og Glomma og det er fine friområder like ved. Her bor du med kort radius til alle daglige gjøremål, samt til Høgskole og øvrige sentrumsfasiliteter på Rena med cafeer, butikker og de fleste servicetilbud. I sentrumsområdene er det tog-skysstasjon med daglige avganger til Elverum/Oslo og Trondheim. På sommerstid kan du sykle til Prestsjøen som har en populær badeplass. Her yrer det av liv på sommerstid. Kun en kort kjøretur unna finner du Birkebeinertraseen hvor du kan nyte godt av flotte tur- og treningsområder sommer som vinter. I tillegg er en av Norges fremste golfbaner og alpintenteret i Birkenåsen kun en kort kjøretur unna.

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

1147.9 m<sup>2</sup>

### **Tomtebeskrivelse**

Eiendommen ligger høyt i terrenget nær Renabakkene på en stor tomt med noe utsikt mot Renaelva og naturområdene rundt. Beliggenheten gir en skjermt, lufig og fri følelse. Tomten er vestvendt, skrånet og med flate partier ved gårds plass. Det er biloppstillingsplasser på tomten og felles inngangsparti. Tomten er opparbeidet med noe gressplen, prydbusker og trær. Gruset innkjøring og biloppstillingsplasser. Frittstående uthus med boder, samt egen frittstående garasje med plass til en bil.

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.

### **Bygningssakkyndig**

Syversrud Takst AS;

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Eldre grunnmurer oppført med plasstøpt betong, nyere tilbygg med parallellblokk og leca. Etasjeskille er et trebjelkelag antatt isolert med sagflis. Dokumentasjon av brann-/lydkrav mellom seksjoner ved 2-mannsboligen er ikke fremlagt. Evt løsninger antas utført iht de krav som gjelder for byggeåret. Yttervegger i bindingsverk utvendig kledd med stående kledning og liggende kledningsbord i gavlspissene. Tilbygg øst med stående kledningsbord. Fasadefelt ved inngangsparti forblendet med teglstein. Yttervegger antatt isolert med flis, nyere tilbygg antatt isolert med mineralull. Saltakkonstruksjon med kaldtloft isolert med sagflis. Taktekking med metallplater blandet alder. Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksomt på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/ modernisering kan fremkomme feil og mangler. Bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten. Konstruksjon isolert med sagflis/ mineralull. Kvalitet og tykkelse kan bare avdekkes ved bygningsmessige inngrep, noe som ikke ble utført på befaringsdagen. Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av Syversrud Takst AS.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader -TG). For denne eiendommen er det gitt tilstandsgrad TG 2 (vesnlige avvik) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

\* Balkong, terrasse, platting: Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverk ved trapp er dårlig innfestet.



Tekking ved terrasse i 1. etasje er ikke kontrollert pga. terrassebord. Det registreres sprekke i terrassebord i 1. etasje. Overflatebehandling må påregnes ved begge etasjer. Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

\* Loft (konstruksjonsoppbygging): Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon. Det registreres fuktmerker rundt takgjennomføring til pipe. Det er registrert aktivitet fra skadedyr. Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Isolert himling med sagflis, noe varierende tykkelse og flere felt uten isolasjon. anbefalte tiltak - Adkomst for inspeksjon av hele loft/takkonstruksjon må etableres for tilstand og fuktmålinger. Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for stadfesting av tilstand. Lufting/ventilering bør forbedres. Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

\* Takkonstruksjon: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det registreres svai/nedbøy i takflaten. Tidligere lekkasje synlig i i bod ved 2. etasje det kan ikke utelukkes skader ved takkonstruksjonen. Det registreres sprekker og nedbøyinger ved takoverbygg ved balkong. Det registreres svertesopp i overgang tak og teglstein ved inngangsparti. Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering på loft og isdannelse på taket. Ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen anbefales med bakgrunn i påviste avvik.

\* Etasjeskille og gulv på grunn: Det registreres stedvis knirk. Det registreres små sprekker mellom gulvlist og gulv. Ved belastning registreres rystelser i bjelkelaget. Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik på rommet innenfor 2 meter på mellom 10 og 20 mm. Boligen er besikket møblert så gulv er ikke fullstendig kontrollert i forhold til planhet og helningsavvik. anbefalte 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.

Oppretting og eventuell avstiving av gulv anbefales før eventuell parkett legges.

\* Ildsted/skorstein: Pipa har kun 2 sider synlig. Alle 4 sider skal være synlige på teglpiper. Om det er en luftkanal i pipa kan i den mot luftkanaler kles igjen slik at kun 3 sider er fritt eksponert Det registreres kort avstand mellom ildsted og brennbar materiale. Det er ikke forsvarlig å klatre på tak slik at undersøkelse av pipe og beslag ikke ble utført. anbefaler ytterligere undersøkelser. Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedr. vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feiervesen. Pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering. anbefalte tiltak - Inspeksjon og vurdering av pipe over tak anbefales når forholdene gjør det mulig. Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.

\*Kjøkken, 1. et: Kjøkkeninnredning med slette fronter. Over og underskap. Laminerte benkeplater. Kum med benkebeslag to kummer og 1-greps blandebatteri. Avstengning for oppvaskmaskin etablert under kum. Frittstående oppvaskmaskin, kjøleskap, komfyr.

Vannstoppeventil ikke etablert (krav fra 2010). Komfyrvakt ikke etablert (krav fra 2010). Det registreres fukt/skader rundt oppvaskmaskin etter lekkasje. Gulv utsatt for fuktighet. Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrade. Med tanke på sikkerhet anbefales det å ettermontere vannstoppeventil og komfyrvakt. Oppsummering av avtrekk Det er ikke etablert forsert avtrekk (mekanisk avtrekk) over stekesonen. Mekanisk avtrekk med avtrekk ført ut mot fri anbefales.

\* Kjøkken, kjeller: Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminerte benkeplater. Metall kum med avrenningsfelt, 1-greps blandebatteri og med avstengning for oppvaskmaskin. Vannstoppeventil ikke etablert (krav fra 2010). Integrert kjøl- og fryseskap, oppvaskmaskin, stekovn og platetopp. Komfyrvakt ikke etablert (krav fra 2010). Innredningen vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner. Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, eller komfyrvakt, dette er et krav på kjøkkenet utifra alder.

Anbefalte tiltak overflater og innredning Med tanke på sikkerhet anbefales det å ettermontere vannstoppeventil og komfyrvakt. Oppsummering av avtrekk Det er ikke etablert forsert avtrekk (mekanisk avtrekk) over stekesonen. Mekanisk avtrekk over stekesonen anbefales etablert

\* Kjøkken, 2. et: Kjøkkeninnredning med slette fronter. Laminerte benkeplater.

Metallkum med avrenningsfelt, 1-greps blandebatteri og avstengning for oppvaskmaskin. Vannstoppeventil ikke etablert (krav fra 2010). Integrert kjøl- og fryseskap, oppvaskmaskin, stekovn, micro og platetopp. Komfyrvakt etablert (krav fra 2010). Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet utifra alder. Innredningen vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner. Anbefalte tiltak overflater og innredning Med tanke på sikkerhet anbefales det å ettermontere vannstoppeventil og komfyrvakt.

Oppsummering av avtrekk Avtrekk har begrenset funksjon. Lys virker ikke.

\* Toalettrom, 1. et: Vinyl på gulv, vegger og tak med malte plater. Oppvarming med panelovn. Toalettinnredning med slette fronter, heldekkende porselensservant med 1-greps blandebatteri og vegghengt speil. Antatt egen varmtvannsbereder i innredning. Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Enkelte sprekker i overflater registreres. Manglende silikonfuge mellom vask og vegg. Anbefalte tiltak - Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering

\* Trapp: Rekkverk måles til en høyde under 90cm. Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr. Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

Anbefalte tiltak Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiser slik at åpningen ikke overstiger 10cm. Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert. Tilstandsgrad grunnet forhold vedrørende rekkverk og åpninger over 10cm.

\* Avløpsrør: Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget på loft. Ukjent vedrørende oppbygging av lufting.



Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på deler av innvendige avløpsledninger. Eier opplyser om at kum fyller seg fort. Problemer kan oppstå ved at papir tetter pumpe. Eier opplyser om at det kan forekomme lukt fra drenerør antatt fra taknedløp ved skråning. Ingen lekkasjer eller skader ble registrert, generelt anbefales jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser for å sikre god avrenning. Anbefaler ytterligere undersøkelser av skjulte avløpsrør og alder. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

\* Vannledninger: Det er ikke kontrollert avrenning til avløp eller sluk og skader vil oppstå ved lekkasjer fra rørfordeling. Deler av vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Mer enn halvparten av forventet brukstid er antatt passert på utvendige vannledninger. Rørstrekk i kjeller er uisolerte det registreres kondens og dråper på kobberør. Noe irring ved koblingspunkter registreres. Ved prøving av to tappesteder samtidig ble det registrert et trykkfall. Dårlig trykk i kraner i 2.etasje. Ikke registrert hovedstoppekran. Anbefaler ytterligere undersøkelser. Ingen tegn til eller opplysninger om tidligere frostproblematikk. Generelt anbefales regelmessig testing av hovedstoppekran for å kontrollere at den stenger ved en eventuell lekkasje. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Anbefalte tiltak Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system. Vannrør må isoleres for å unngå frost og kondens. Hovedstoppekran må påvises. Det ble kun registrert stoppekraner under oppvaskkummer. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

\* Varmesentral: Det finnes ingen dokumentasjon på service av anlegget. Service på luft-til-luftvarmepumpen hvert annet til hvert tredje år. Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting. Med bakgrunn i alder (garantitiden oversteg) vil tilstanden i tiden som kommer være usikker. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann. Anbefalte tiltak - For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker. Service på varmepumpe må påregnes.

\* Varmtvannsbereder: Bereder er ikke lekkasjesikret med avrenning til avløp. Det er sluk i rommet, men pga fallforhold vil evt. vann fra en lekkasje renne ut gjennom dør. Beredere tilkoblet stikkontakt og er ikke etter gjeldene forskrift. Det anbefales at beredere har fast tilkobling. Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert. Anbefalte tiltak - Bereder tilkoblet stikkontakt. Det anbefales at berederen har fast tilkobling. Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.

\* Ventilasjon: Kan til fordel etablere flere veggventiler. Enkelte rom med begrenset ventilering. Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann. Anbefalte tiltak Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering. Flere klaffventiler på yttervegg anbefales etablert.

\* Våtrom, 1. et: Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Målt fall fra topp flis ved dør til kant av dusjkabinett på ca 18mm. Varierende fallforhold ved gulv. Fallforhold er ikke kontrollert under dusjkabinett på grunn av manglende adkomst for målinger. Vindu er fuktbelastet fordi det står i våtsonen. Vindu er plassert i våtsone. Vindu med karm og listverk vil ikke tåle belastningen av fritt vann.

Badet er vurdert med bruk av dusjkabinett, slik at belastningen med fritt vann på gulv og vegger har vært begrenset. Anbefalte tiltak overflater Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger. Vindu og karm og lister bør overflatebehandles med en oljemaling og beskyttes for direkte vannsprut ved dusjing. Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk Sluk må rengjøres før en inspeksjon kan utføres. Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant. Ingen synlig tettesjikt ved døråpning. Sluket er dårlig rengjort og det er ikke mulig å kontrollere klemring eller bruk av membran. Det er ikke montert silikonfuge ved underkant av baderomsplater i våtsonen, noe som avviker fra monterings anvisninger. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Viktig å merke seg at membraner har en naturlig aldringsprosess og levetid. Dette kan også variere ut fra type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelse. Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk Lokal utbedring rundt rørføringer anbefales for bedre sikkerhet. Silikonfuge ved baderomsplater må etableres. Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning. Sluk må rengjøres og en ytterligere kontroll anbefales. Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann. Oppsummering av sanitærutstyr Det er ikke etablert noen drengåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. Anbefalte tiltak sanitærutstyr Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sistene bør fremskaffes. Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sistene uten drengåpning. Oppsummering av ventilasjon Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert. Tilluft via spalte under dørblad må etableres Mekanisk vifte må rengjøres.

\* Det ble registrert «bom» i gulvflis. «Bom» kan blant annet oppstå visst det ikke er påført tilstrekkelig med flislim eller at flisa har mistet vedheft til underlaget. Løpende observasjoner anbefales da fliser med «bom» kan løsne over tid. Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er ikke tilfredsstillende. Målt fall fra topp flis ved dør til topp sluk på 10mm. Ingen synlig tettesjikt ved døråpning. Terskel måles til 20mm. Det registreres svakt fall til sluk. Stedvis noen flate partier. Anbefalte tiltak overflater - Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger. Fliser med boom må holdes under oppsyn.



Stedvis bom i flis (manglende heft til underlaget) med risiko for at flis kan løsne. Utbedring av silikonfuge ved terskel må påregnes. Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk Det er ikke etablert silikonfuge under baderomsplater i våtsonen, noe som avviker fra monterings anvisninger. Sluket er dårlig rengjort og det er ikke mulig å kontrollere klemring eller bruk av membran. Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet. Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant. Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes. Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning. Sluk må rengjøres for at en inspeksjon kan utføres. Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger. Oppsummering av ventilasjon Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert. Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

\* Våtrom, bad i 2. et: Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er ikke tilfredsstillende. Målt fall fra topp flis ved dør til topp sluk på 20mm. Ingen synlig tettesjikt ved døråpning. Vindu med karmen og listverk vil ikke tåle belastningen av fritt vann. Det registreres råteskader i vinduet. Vindu er fuktbelastet fordi det står i våtsonen. Anbefalte tiltak overflater Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger. Vindu og karmlister bør overflatebehandles med en oljemaling. Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Manglende adkomst til sluk. Sluk må rengjøres før en inspeksjon kan utføres. Fallforhold er ikke kontrollert under dusjkabinett / badekar pga manglende adkomst for måling. Det er ikke montert silikonfuge under baderomsplater i våtsonen, noe som avviker fra monterings anvisninger. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Viktig å merke seg at membraner har en naturlig aldringsprosess og levetid. Dette kan også variere ut fra type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelse. Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning. Sluk må rengjøres for at en inspeksjon kan utføres. Silikonfuge ved underkant av våtromsplater må etableres. Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger. Oppsummering av sanitærutstyr Det registreres sprekk i speil ved innredning. Det er ikke etablert noen drengåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget systerne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. Anbefalte tiltak sanitærutstyr Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget systerne bør fremskaffes. Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget systerne uten drengåpning. Oppsummering av ventilasjon Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert. Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

\* Øvrig, radon: Det bør gjennomføres radonmålinger. Anbefaler ytterligere undersøkelser

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

\* Drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved deler av kjeller. Det registreres manglende topplst. Dreneringen/fuksikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år. Drenering er oppgradert kun rundt deler av boligen. Eier opplyser om at det er utført lokale tiltak med knotteplast og drenerør mot nord og sør. Det er synlige fukskader i overflater og ved bruk av fuktmåler måles høye fuktverdier i materialer. Det registreres salt/kalkutsalg på innvendig grunnmursflater. Behov for noe terrengjusteringer. Taknedløp er avsluttet over bakken ved terrasse. Dreneringen fungerer ikke som tiltenkt. Det er tydelige tegn på fukt og skader i kjelleren. For videre omtale se "rom under terreng"nbefalte tiltak - 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 rom under terreng vil og være avgjørende. Det anbefales tiltak for å lede overflatevann bort fra bygningen der dette ikke er gjort. Topplst må etableres ved knotteplast. En ytterligere kontroll må utføres for å klarlegge skadeårsak før man velger utbedringsmåte. Ny drenering kan vurderes der dette mangler ut fra arealbehov og eget krav til nytteverdi av kjelleren. Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

\* Grunnmur og fundament: Grunnmur mangler stedvis overflatebehandling / puss. Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk. Det er registrert skråriss som er symptom på setninger. Det er registrert utsigning av masser under grunnmuren. Anbefalte tiltak - Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt. Det bør utføres igjenstøping i områder hvor det er utgliding under grunnmurer. Utbedring av påviste skader er nødvendig. Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

\* Støttemur: Rekkverk mangler. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som f.eks. betong, asfalt, steinheller, må også sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende. Det registreres skjevhet/ retningsavvik som antas å være som følge av jordtrykk eller telebelastning. Det er risiko for en skadeutvikling. Anbefalte tiltak - Rekkverk etter krav må etableres. Tiltak må utføres for å sikre konstruksjonen mot telebelastning/jordtrykk. For å kartlegge om skaden er under utvikling må observasjon over tid foretas. Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

\* Rom under terreng: Det registreres mineralutsalg (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur. Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, viser fuktverdier over faregrense for utvikling av sopp/ råteskader. Det er synlige fuktskader i utforing ved vindu i kjellerstue. Ukjent årsak, anbefaler ytterligere undersøkelser. Stue kan kun ventileres via åpning av vindu. Det gjøres oppmerksom på at påføring og isolering på innsiden av grunnmur under bakkenivå er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår. Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt.

Det må fremlegges dokumentasjon på type dampsperre som er benyttet ved utforede vegger under terreng. Ved feil bruk materiale øker risikoen for magasinering av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader. Anbefalte tiltak - Det bør gjøres tiltak for å bedre de klimatiske forhold i kjelleren slik at fuktinnhold i treverk synker til godt under 20 vektprosent. Kostnadestimad er ikke medtatt.

Ytterligere undersøkelser av konstruksjoner for kartlegging av skadeomfang og årsak anbefales. Må ses i sammenheng med utvendig fuktsikring og drenering.

Fuktsikringstiltak må påregnes. Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

\* Vinduer og dører: Det er ufullstendig beslag under terrassedører. Det er ikke etablert beslag på vannbrett over eller under vinduer. Det er ikke etablert beslag under bunnkarm på vindu montert i mur. Det blir påvist sprekk i vindusglass i 1.etasje. Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig. Det registreres manglende tettelister. Enkelte vinduer og dører tar i karm og har behov for justering. Enkelte vridere med noe slark. Det registreres misfarging på innvendige karmen og foringer, trolig pga. kondens. Det registreres råteskader i enkelte vinduskarmen, også ved baderom 1 og 2.etasje. Det registreres sprekk og skjevheter ved ytterdør. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for at flere vinduer er, eller vil punktere. Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av

varierende temperaturer og lysforhold. Anbefalte tiltak - Utskifting av dører og vindu pga skade/slitasje må påregnes. Punkterte glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energiøkonomisk synspunkt.

Overflatebehandlinger må påregnes. Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

\* Yttervegger: Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Det registreres sprekker i fasadene Det registreres stedvis råteskader i trekledning. Det registreres manglende lufting bak kledningen. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørring av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering. Det er ikke manglende musetetting som følge av at kledningen ikke er luftet men det registreres stedvis utettheter der mus kan komme inn. Panel er avsluttet nærmere terreng enn hva som er anbefalt. Det anbefales at kledningen avsluttes minimum 30 cm over terreng. Selve veggkonstruksjon ble ikke inspisert, da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringdagen. Anbefalte tiltak - Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Det bør monteres beslagløsning overgang balkong og yttervegg. (se bilde) Utbedring av sprekker og skader i fasadene må utføres. Utettheter ved kledningen må tettes. Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000.

\* Renner og nedløp: Det er store skader i takrenner. Det ble registrert buling/skade i nedløpsrør som er et symptom på frostspreng. Det registreres nedbøy/skjevheter i takrenner. Anbefalte tiltak - Utskifting av takrenner må påregnes. Takrenner og beslag skiftes normalt sammen med takteking. Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

\* Takteking: Det registreres rust og buler i takplater. Vindskier med vedlikeholdsbehov. Kontrollen er kun utført fra stige. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger. Takteking er fra byggeåret, og tettheten er med tanke på alder usikker. Tekkingen vurderes å ha kort gjenværende restlevetid. Anbefalte tiltak - Utbedring/utskifting av beslagsløsninger anbefales for å unngå lekkasjer og skader. Taktekingen må oppgraderes. Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

\* Utstyr på tak: Taket er kun besiktiget fra stige ved takrenne. Begrensede besiktigelsesmuligheter. Det er etablert eldre snøfangere på deler av takkonstruksjonen. Etablering av snøfangere vurderes sammen med en utskifting av taktekingen. Anbefalte tiltak - Snøfanger må etableres for god personsikkerhet. Forskriftsmessig adkomst for feier må undersøkes/ etableres. Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

\* Elektrisk: Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Det er hull/innføringer i inntak eller sikringsskap som ikke har nippelinnføringer eller er tettet med masse beregnet for formålet Ingen opplysninger fra hjemmelshaver om problemer med det elektriske anlegget.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig

myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Anbefalte tiltak - Det er hull/innføringer i inntak eller sikringsskap som ikke har nippelinnføringer eller er tettet med masse beregnet for formålet.

Innføringer i sikringsskap må tettes. Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes. Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

\* Våtrom: Vegger med mdf plater og malt mur. Himling med trepanel. Opplegg for vaskemaskin. To varmtvannsberedere. Oppvarming med panelovn. Boom under fliser. Sprekk i flis. Svelleskade på mdf plater. Ikke etablert tilfredstillende ventilering. Tilluft via spalte under dørblad. Sluk mål rengjøres før en inspeksjon kan utføres. Ingen synlig tettesjikt ved døråpning. Våtrommet står foran full oppgradering for å tåle en normal bruk etter dagens krav. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav. Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

\* Øvrig, innvendige overflater: Det ble registrert symptomer på skader og synlige tilstandssvekkelser. Det ble registrert skader på vegg i bod i 2.etasje etter tidligere vannlekkasje. Skaden er opplyst utbedret.



Plater må skiftes og utbedringer må påregnes. Det registreres glipper mellom skjøter i gulv. Utføring i vindu i kjeller utsatt for fuktighet. Det registreres fukt ved utføring. Det registreres noe gjenstående arbeid ved overganger/avslutninger. Boligen er besiktet møblert, alle flater var ikke tilgjengelige. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

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**

\* Når kjøpte du boligen? År 2017.

\* Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: Røranlegget er gjort av JTK Rør, EL og varmekabler er gjort av Be-Elektro AS.

\* Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet? Ja. Beskrivelse: badene ble pigget opp og lagt nye sluk og smøremembran.

\* Er arbeidet byggemeldt? Nei.

\* Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende? Ja. Beskrivelse: Det har vært tilbakeslag i pumpekum i kjelleren, da fløtøren noen ganger setter seg fast.

\* Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller? Ja. Beskrivelse: Det har vært forekomster av fukt i kjelleren. det er blitt satt inn vifter. Vet ikke hvordan fuktigheten er i kjelleren nå.

\* Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade? Ja. Beskrivelse: Det har vært utettheter i tak over gang i 2.etg og soverom. utbedret lokalt av snekkerfirma.

\* Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende? Ja. Beskrivelse kjenner til en sprekk i mur i kjelleren hvor avløpsvannet går til septikktank.

\* Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Alt el-anlegg er oppgradert. Nye sikringskap i hver etasje. nytt ledningsnett, nye varmekabler på bad i alle etasjer, nye varmekabler i kjeller. Arbeid utført av Be-elektro A/S.

\* Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)? Ja.

\* Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende? Ja. Beskrivelse: huset selges som en tomannsbolig med utleiedel.

\* Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Ja. Beskrivelse: Det er bygget ut leilighet i kjelleren.

\* Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene? Nei.

\* Er det foretatt radonmåling? Nei.

\* Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Ja. Beskrivelse: Etter dreneringen ble utført så ble det satt opp nye rør i bakken og ut av det ene røret kan det forekomme noe vann/veske med vond lukt. Kjenner til at det har vært vannlekkasje på taket denne er utbedret lokalt, men det virker som når det blir is på taket så bretter denne opp blekket.

### **Standard**

Hel tomannsbolig innredet med to separate leiligheter i 1. og 2. etasje. Innredet kjeller er ikke byggesøkt og godkjent for varig opphold.

Boligen er oppført i 1937 og påbygd i 1971 og 1983.

Selger opplyser om følgende tiltak etter byggeår:

2017/2018 Byttet deler av det elektriske anlegget. Nye sikringssskap i hver etasje. Nytt ledningsnett, nye varmekabler på bad i alle etasjer, nye varmekabler i kjeller.

2017/2018 Utført arbeid på bad/våtrom. Badene ble pigget opp og lagt nye sluk og smøremembran. Resterende opplys egeninnsats utført av faglærte. Røranlegget er gjort av JTK Rør, EL og varmekabler er gjort av Be-Elektro AS.

2017/2018 Det er bygget ut leilighet i kjelleren. Ikke fremlagt dokumentasjon på godkjenning.

2017/2018 Eier opplyser om etablert grunnmursplast og drenert rundt deler av boligen. Etter dreneringen ble utført så ble det satt opp nye rør i bakken og ut av det ene røret kan Heienveien 5, 2450 Rena 20 av 70

det forekomme noe vann/veske med vond lukt.

2017/2018 Oppgradert deler av overflater.

2017/2018 Nytt kjøkken i 2. etasje

2017/2018 Fjernet asbest og byttet deler av kledning.

### **Innbo og løsøre**

Integrerte hvitevarer ved kjøkken i 2. etasje medfølger i salget.

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

### **Hvitevarer**

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

### **Parkering**

Frittstående garasje med plass til 1 bil. Det gjøres oppmerksom på at byggeår på garasje tilsier at den kan bli for lav for dagens biler. Ellers flere biloppstillingsplasser på tomten.

### **Forsikringsselskap**

Fremtind med polisnr. 23731951/15

### **Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

### **Diverse**

Eiendommen er ikke seksjonert og selges som en enhet.

Iht. Elvia er ikke det elektriske anlegget kontrollert. Dette gir ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster.

Feiing ble utført siste gang i 2013. Ingen opplysninger fra kommunen om siste tilsyn. Det er innen kommentar om pålagte utbedringer. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

Arealbegreper:

BRA-i (internt bruksareal) - Bruksareal av boenheten(e) innenfor omsluttende vegger.

BRA-e (eksternt bruksareal) - Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne/disse.

BRA-b (innglasset balkong mv.) - Bruksareal av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e).

TBA (terrasse- og balkongareal/åpent areal) - Arealet av terrasser, åpne balkonger, verandaer eller altaner tilknyttet boenheten(e).

ALH (areal med lav himlingshøyde) - Areal med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. ALH skal opplyses sammen med BRA. Se GUA under.

GUA (gulvareal) - Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA oppgis som en sum av BRA (bruksareal) og ALH (se over).

# Energi

## **Oppvarming**

Primæroppvarming av huset med elektrisitet og ved. Montert varmekabler på bad i alle etasjer. Stue i 2. etasje med luft/luft varmepumpe. Øvrig oppvarming med panelovner.

Opplyst av selger at det er et strømskap for leiligheten i 1. etasje, samt kjelleretasje, samt et eget strømskap for leiligheten i 2. etasje.

# Økonomi

## **Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr 9 005,- for 2024 for eiendommen. I disse inngår eiendomsskatt, feieavgift 1 løp, samt septikren. (45 m<sup>3</sup>). Ved tømning av septik utover intervall fra kommunen må eier påregne ekstragebyr for dette. Renovasjon utgjør ca. kr 14 769,- og faktureres direkte fra det interkommunale renovasjonsselskapet SØIR. Størrelse på renovasjonsavgift avhenger av størrelse på dunker. Det gjøres oppmerksom på at avgiftene normalt justeres/reguleres årlig.

## **Eiendomsskatt**

Kr 6 684,-

## **Eiendomsskatt år**

2023

## **Formuesverdi primær**

Kr 626 841,- per 31/12-2022

## **Formuesverdi sekundær**

Kr 2 381 994,- 31/12-2022

## **Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og fyll inn eventuelle andre relevante punkt, påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Boligen er tilknyttet privat vannverk for området (Heien Vannverk) .Se vedlagte vedtekter i salgsoppgaven. Selger opplyser om at det innbetales kr. 12 000,- per år for bruk, drift og vedlikehold.



### **Tilbud lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 43, bruksnummer 23 i Åmot kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

Følgende er tinglyst på eiendommen:

Dagboknr. 1937/361-1/15, datert 05.02.1937 - Bestemmelse om vannledning.

Bestemmelse om veg. Rettighet heftet i gnr. 43/bnr. 2. Gjelder rettighet til å anlegge vannledning til tomten med inntak i bekk i gnr. 43/bnr. 2 øst for husene. Rett til vei til tomten fra Riksveien Rena-Jordet.

Dagboknr. 1969/5022-1/15, datert 21.10.1969 - Bestemmelse om bebyggelse.

Byggetillatelse gitt etter disp. iht. bygningsloven. Gjelder tillatelse til å oppføre garasje i en avstand av 0,5 m fra gjerdet til naboeiendom.

Dokumentene kan ses ved henvendelse til megler.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er ikke utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for noe av bygningsmassen. Dette antas fordi dette ikke var vanlig på den tiden boligen ble oppført.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 01.01.1998. Man kan dermed ikke søke om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da rent formelt at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det er ikke mottatt originale byggetegninger for boligen, men det er mottatt godkjente byggetegninger fra påbygg i 1971 og 1983 fra Åmot kommune. I disse er leilighet i 1. etasje i samsvar med godkjente byggetegninger. Del av 2. etasje uten rombeskrivelse. Man har derfor ikke kunnet kontrollere hvor vidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak. Dette betyr videre at det kan være rom som er definert som oppholdsrom i tilstandsrapport, men som ikke er godkjent for varig opphold.

Hele kjelleretasjen er definert som bod/disp.rom (boligens tilleggsdel). Det er ikke kjent med at det er søkt om bruksendring for nevnte areal/rom. Rommene er derfor ikke godkjent for varig opphold (boligens hoveddel). Utvendig balkong ved 1. og 2. etg er utvidet. Det er ikke byggesøkt om fasadeendring i forbindelse med påbygg. Tegninger uthus/tilbygg er mottatt. Disse samsvarer med dagens bruk til boder. Det er ikke mottatt godkj bygningstegninger for garasje på eiendommen.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei via privat veinett som deles med naboer.

Eiendommen er tilknyttet privat vann- og avløpsanlegg.

Boligen er tilknyttet privat felles vannverk for området. Se punkt om andre utgifter for kostnader rundt dette.

Felles slamavskiller til kum for hele boligen. Tømmes av kommunen. Tømming utover intervall fra kommunen må bekostes av eier.

Det vil på generelt grunnlag kunne hefte usikkerhet ved private vann- og avløpsanlegg over tid. For eksempel kan spredegrøfter tettes, nye offentlige krav kan gjøre eksisterende avløpsanlegg utilfredsstillende samt at grunnvannstand og øvrige forhold medføre endring i kvalitet og mengde på vann fra borehull og brønner. Det er ikke kjent med at det har blitt tatt vannprøver de senere årene. Det gjøres oppmerksom på at kommunene driver fortløpende kartleggingsarbeid av private anlegg. Dette kan innebære framtidige krav om utbedring av eiendommens avløpsanlegg.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Renabakkene og Heien boligområde fra 2010. Reguleringsformål for eiendommen er Boligbebyggelse/frittliggende småhusbebyggelse og veg. Renabakkene ligger ca 200 m fra eiendommen.

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Åmot kommune, 2016-2030.

Eiendommen er avsatt/utnyttet til at reguleringsplan skal fortsatt gjelde, kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljø 2016-2030 og innenfor hensynssone for ras- og skredfare.

### **Adgang til utleie**

Hele boligen har vært i utleie av selger inkludert kjelleretasjen. Det gjøres oppmerksom på at kjeller ikke er godkjent for varig opphold. Opplyst om total leieinntekt på ca. kr. 27.500,- pr mnd.

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. Det er begrensninger ved korttidsutleie av eierseksjoner, jf. eierseksjonslovens § 24. Eiendommen står i matrikkelen registrert med 2 bruksenhet.

Opplyst av selger at følgende leieperioder gjenstår:

1. etasje: ut August 2024

2. etasje: ut Juli 2024

Kjeller: ut Juni 2024

### **Legalpant**

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

### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

### **Kommentar odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter.

Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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



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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

2 700 000 (Prisantydning)

---

#### Omkostninger

67 500 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

---

68 740 (Omkostninger totalt)

83 840 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

86 640 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

2 768 740 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 783 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 786 640 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

#### **Betalingsbetingelser**

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

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

#### **Hvitvaskingsreglene**

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

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Vedlegg til Salgsoppgave**

Egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Vedtekter Heien Vannverk

**Boligselgerforsikring**

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

**Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

**Meglernes vederlag**

Det er avtalt en provisjon tilsvarende kr 49.000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 12.900,-), oppgjørshonorar (kr 5.250,-), visningshonorar (kr 2.000,- per stykk), markedspakke (kr 15.300,-) samt innhenting av opplysninger (kr 15 500,-). 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**

Inger Anne Stene  
Eiendomsmegler  
[inger.anne.stene@aktiv.no](mailto:inger.anne.stene@aktiv.no)  
Tlf: 924 08 140

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

**Salgsoppgavedato**

12.06.2024

**Velkommen**



Plantegningen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.

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





Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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





Velkommen til Heieneien 5 - en stor og innholdsrik bolig med to horisontaldelte leiligheter, samt kjelleretasje. Boligen ligger høyt i terrenget som gir en skjermet og fri følelse.



Fra eiendommen er det noe utsyn mot nærområder og ned mot Renaelva. Eiendommen består av hel tomannsbolig (innredet med to 4-romsleiligheter) , garasje, uthus og en pergola.





Tomten har gruset innkjøring og gårdsplass, samt hage i front med prydbusker, ellers trær og prydbusker som rammer tunet fint inn. Overbygd inngangsparti skjerner for vær og vind.

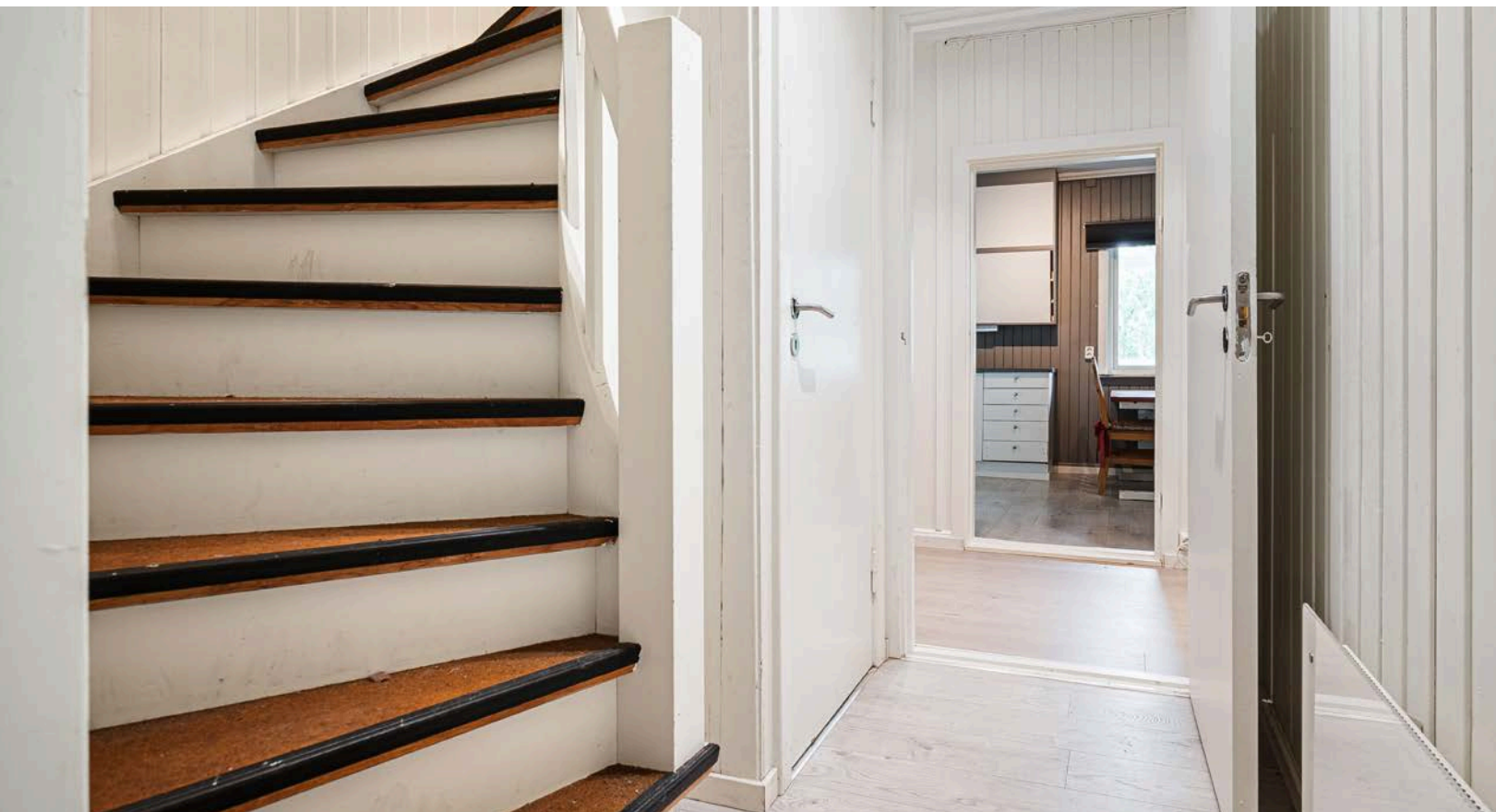


Inndøren finner du en felles gang med enkel adkomst til toalettrom, samt et soverom. Gangen har trappeforbindelse til 2. etasjen og kjeller.





Soverom med adkomst fra gang i 1. etasje. Soverommet har en lys atmosfære med malte tregulv og malt panel på vegger og i tak. God plass for seng, skrivepult og gaderobeløsninger



Gangen har lyse overflater og god omkleddingsplass. Leiligheten i 1. etasje har adkomst fra felles gang inn til egen entre med god omkleddingsplass.



Fra entre er det adkomst til et stort og koselig kjøkken med en kombinasjon av eldre og nyere kjøkkeninnredning.



Kjøkkenet har fine soner for oppvask, matlaging og baking. Mulighet for spiseplass ved vinduet.





Innredningen har ventilator over komfyr, samt opplegg for oppvaskmaskin.





Stuen har adkomst fra kjøkkenet og her er det lysmalte gulv og vegger. Merk også den gode takhøyden i rommet.



Alle vindusflatene i rommet som gir fint lysinnslipp. Vegg i vegg med stuen ligger et soverom som er avdelt fra opprinnelig stuedel med lettvegg.





Fra stuen er det utgang til dels overbygd balkong.



Balkongen har plass for flere sittegrupper og utegrill. Et godt sted å være selv om det skulle komme noen dråper med sommerregn. På ende er det trapp ned til hage og terreng.



Badet har et klassisk preg med brune gulvfliser og hvite veggfliser. Varmkabler under gulvfliser gir et lunt baderom. Innredning med heldekkende servant med speil over, samt wc og dusjkabinett.





Boligdelen i 1. etasjen har tre soverom med god størrelse. Alle med plass til seng, skrivepult og garderobeløsninger.



Ett soverom malt i en dyp og lun blåfarge.

**2. etasjen.**



Fra leilighetens entre er adkomst til etasjens romslig kjøkken med en nyere og klassisk innredning. Her er det integrerte hvitevarer, samt noen overskap med glassdører. Innredningen har fine arbeidssoner



Kjøkkenet har en lun og god fremtoning med samstemte farge- og materialvalg. Ved vindu er det rom for en koselig spiseplass.





Stuen har god størrelse og en peisvedovn som gir hyggelig stemning når det knitrer i tørr bjørkeved. Luft-luft varmepumpe bidrar til en jevn og lun innetemperatur i leiligheten.



Stuen er i dag innredet med en stor sofagruppe nær peisen, samt skrivpult nær terrassedør.





Fra stuen er det utgang til en romslig og dels overbygd balkong med fint utsyn over nærområder.

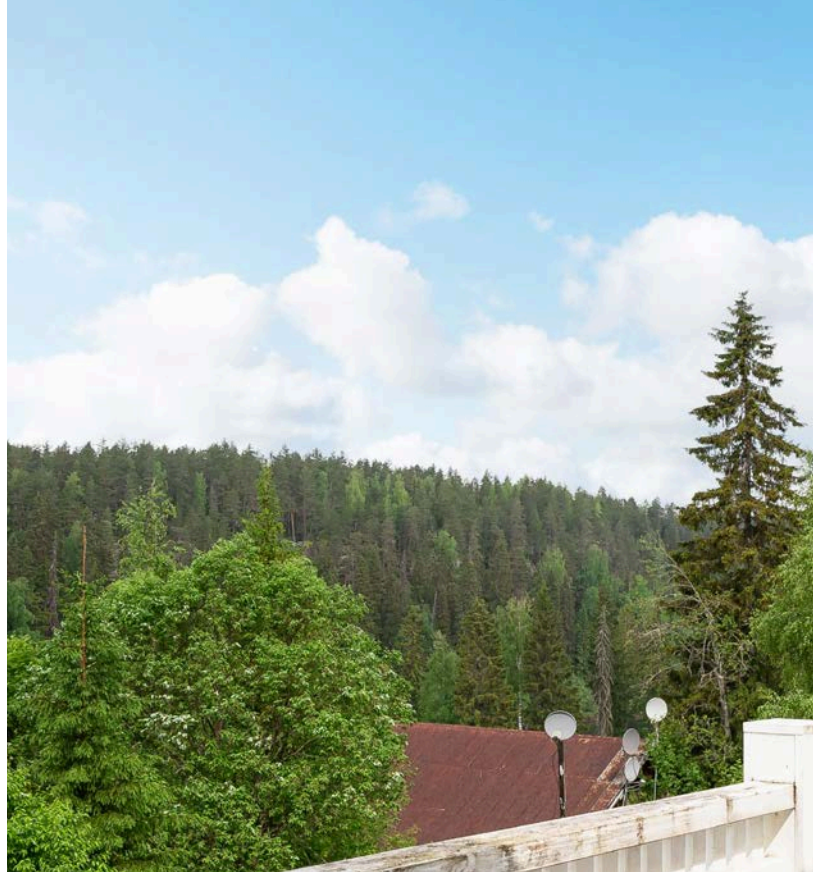


Her kan du sitte lunt under tak eller mer luftig under åpen himmel.





Fra balkongen i 2. etasjen har du noe utsyn mot Renaelva.



En koselig uteplass for kos og hygge på sommerhalvåret.





Leilighetens baderom har en pen fremtoning med mørke gulvfliser med varmekabler under, samt store hvite veggfliser. Moderne innredning med heldekkende servant, samt dusjkabinett og wc.



Leiligheten i 2. etasjen har tre soverom - alle med god plass for både seng, skrivepult og garderobeløsninger. Dette soverommet ligger innenfor stuen.



Soverom 2 med malte tregulv og malt panel på vegger og i tak.



# Kjelleretasjen

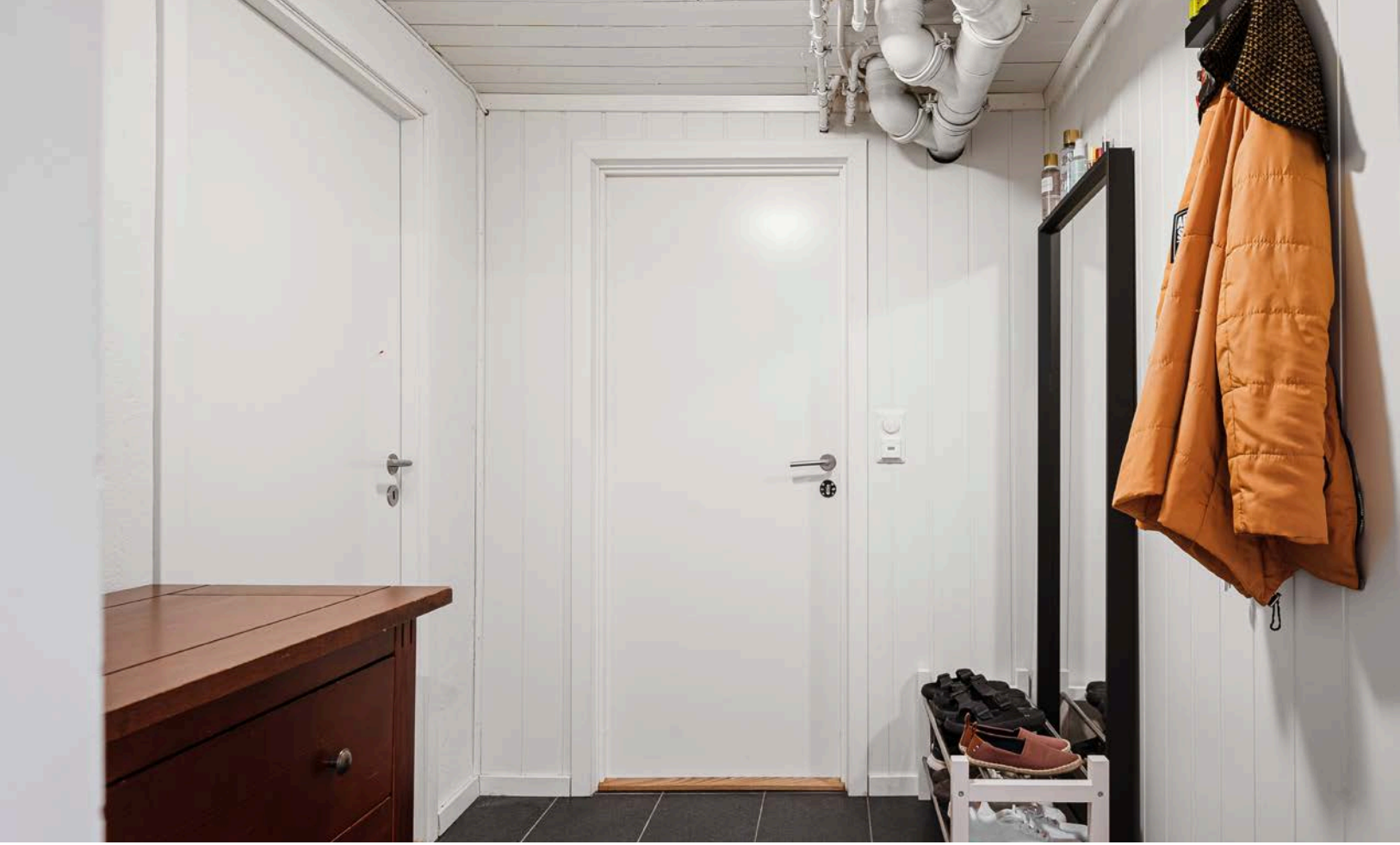




Planløsning kjeller. Etasjen er ikke godkjent for varig opphold.



I kjelleretasjen er det etablert et felles vaskerom/teknisk rom for boenhetene.















Tomannsboligen kan fint benyttes som generasjonsbolig, en bolig med utleiedel eller i ren utleie.







Frittstående uthuse med gode oppbevaringsmuligheter



Pergola på tomten. Med litt opprydding og oppussing vil dette bli en koselig plass å kose seg ute ved i store deler av året.



# Vedlegg

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Elverum	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1211240235	
<b>Selger 1 navn</b>	
Marius Tveter Vaage	
<b>Gateadresse</b>	
Heienveien 5	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
RENA	2450
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2017
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	6
Antall måneder	9
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Fremtind
Polise/avtalnr.	23731951/15

Document reference: 1211240235

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: MTV

1



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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Røranlegget er gjort av JTK Rør, EL og varmekabler er gjort av Be-Elektro AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei  Ja

Beskrivelse	badene ble pigget opp og lagt nye sluk og smørebrann.
-------------	---

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse	Det har vært tilbakeslag i pumpekum i kjelleren, da fløtøren noen ganger setter seg fast.
-------------	---

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

Svar	Nei
------	-----

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

Nei  Ja

Beskrivelse	Det har vært forekomster av fukt i kjelleren. det er blitt satt inn vifter. Vet ikke hvordan fuktigheten er i kjelleren nå.
-------------	---

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

Nei  Ja

Beskrivelse	Det har vært utettheter i tak over gang i 2.etg og soverom. utbedret lokalt av snekkerfirma.
-------------	--

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse	kjenner til en sprekke i mur i kjelleren hvor avløpsvannet går til septiktank.
-------------	--

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Alt el-anlegg er oppgradert. Nye sikringskap i hver etasje. nytt ledningsnett, nye varmekabler på bad i alle etasjer, nye varmekabler i kjeller.
Arbeid utført av	Be-elektro A/S

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

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

Nei  Ja

Beskrivelse

huset selges som en tomannsbolig med utleiedel.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei  Ja

Beskrivelse

Det er bygget ut leilighet i kjelleren.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Nei  Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Etter dreneringen ble utført så ble det satt opp nye rør i bakken og ut av det ene røret kan det forekomme noe vann/veske med vond lukt. Kjenner til at det har vært vannlekkasje på taket denne er utbedret lokalt, men det virker som når det blir is på taket så bretter denne opp blekket.

## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1211240235



NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marius Tveter Våge	de1c09ed038b2cd25cfce7fc 85d45dd01d2c8717	10.06.2024 10:12:24 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1211240235

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

# Heienveien 5 2450 RENA

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Horisontaldelt tomannsbolig

Byggeår: 1937

BRA: 249 m<sup>2</sup>

BRA-i: 249 m<sup>2</sup>



### Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

3

TG-2

30

TG-3

12

TG-IU

2

# 1. Tilstandsgradene

TG-0

## Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

## Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

## Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

## Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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



## 2. Om rapporten

### Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

### Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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

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

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

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

### Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/18557>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

### Hvordan undersøkelsene skal skje

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

## 3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

### Bygningsdeler med TG3

#### Drenering

##### Oppsummering

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved deler av kjeller. Det registreres manglende topplis.

Dreneringen/fuksikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.

Drenering er oppgradert kun rundt deler av boligen. Eier opplyser om at det er utført lokale tiltak med knotteplast og drenerør mot nord og sør.

Det er synlige fukskader i overflater og ved bruk av fuktmåler måles høye fuktverdier i materialer.

Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater. Behov for noe terrengjusteringer.

Taknedløp er avsluttet over bakken ved terrasse.

Dreneringen fungerer ikke som tiltenkt. Det er tydelige tegn på fukt og skader i kjelleren. For videre omtale se "rom under terreng"

##### Anbefalte tiltak

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 rom under terreng vil og være avgjørende.

Det anbefales tiltak for å lede overflatevann bort fra bygningen der dette ikke er gjort.

Topplis må etableres ved knotteplast.

En ytterligere kontroll må utføres for å klarlegge skadeårsak før man velger utbedringsmåte.

Ny drenering kan vurderes der dette mangler ut fra arealbehov og eget krav til nytteverdi av kjelleren.

**Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000**

#### Grunnmur og fundament

##### Oppsummering

Grunnmur mangler stedvis overflatebehandling / puss.

Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.

Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Det er registrert utsigning av masser under grunnmuren.

##### Anbefalte tiltak

Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

Det bør utføres igjenstøping i områder hvor det er utgliding under grunnmurer.

Utbedring av påviste skader er nødvendig.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

---

## Støttemur

### Oppsummering

Rekkverk mangler. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som f.eks. betong, asfalt, steinheller, må også sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.

Det registreres skjevhet/ retningsavvik som antas å være som følge av jordtrykk eller telebelastning. Det er risiko for en skadeutvikling.

### Anbefalte tiltak

Rekkverk etter krav må etableres.

Tiltak må utføres for å sikre konstruksjonen mot telebelastning/jordtrykk.

For å kartlegge om skaden er under utvikling må observasjon over tid foretas.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

---

## Rom under terreng

### Oppsummering

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur.

Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, viser fuktverdier over faregrense for utvikling av sopp/råteskader.

Det er synlige fuktskader i utforing ved vindu i kjellerstue. Ukjent årsak, anbefaler ytterligere undersøkelser.

Stue kan kun ventileres via åpning av vindu.

Det gjøres oppmerksom på at påforing og isolering på innsiden av grunnmur under bakkenivå er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår.

Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt.

Det må fremlegges dokumentasjon på type dampsperre som er benyttet ved utforede vegger under terreng. Ved feil bruk materiale øker risikoen for magasinerings av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader.

### Anbefalte tiltak

Det bør gjøres tiltak for å bedre de klimatiske forhold i kjelleren slik at fuktinnhold i treverk synker til godt under 20 vektprosent.

Kostnadestimad er ikke medtatt. Ytterligere undersøkelser av konstruksjoner for kartlegging av skadeomfang og årsak anbefales. Må ses i sammenheng med utvendig fuktsikring og drenering.

Fuktsikringstiltak må påregnes.

Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

---



## Vinduer og dører

### Oppsummering

Det er ufullstendig beslag under terrassedører. Det er ikke etablert beslag på vannbrett over eller under vinduer.

Det er ikke etablert beslag under bunnkarm på vindu montert i mur. Det blir påvist sprekk i vindusglass i 1.etasje.

Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig. Det registreres manglende tettelister.

Enkelte vinduer og dører tar i karm og har behov for justering. Enkelte vridere med noe slark.

Det registreres misfarging på innvendige karmen og foringer, trolig pga. kondens.

Det registreres råteskader i enkelte vinduskarmen, også ved badetrom 1 og 2.etasje. Det registreres sprekk og skjevheter ved ytterdør.

Med bakgrunn i alder vil det være risiko for at flere vinduer er, eller vil punktere.

Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

### Anbefalte tiltak

Utskifting av dører og vindu pga skade/slitasje må påregnes.

Punkterte glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energioekonomisk synspunkt.

Overflatebehandlinger må påregnes.

**Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000**

---

## Yttervegger

### Oppsummering

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Det registreres sprekker i fasadene

Det registreres stedvis råteskader i trekledning.

Det registreres manglende lufting bak kledningen. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørring av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inn driv av nedbør og kondensering.

Det er ikke manglende musetetting som følge av at kledningen ikke er luftet men det registreres stedvis utettheter der mus kan komme inn.

Panel er avsluttet nærmere terreng enn hva som er anbefalt. Det anbefales at kledningen avsluttes minimum 30 cm over terreng.

Selve veggkonstruksjon ble ikke inspisert, da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringdagen.

### Anbefalte tiltak

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Det bør monteres beslagsløsning overgang balkong og yttervegg. (se bilde)

Utbedring av sprekker og skader i fasadene må utføres. Utettheter ved kledningen må tettes.

**Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000**

---

## Renner og nedløp

### Oppsummering

Det er store skader i takrenner.

Det ble registrert buling/skade i nedløpsrør som er et symptom på frostspreng.

Det registreres nedbøy/skjevheter i takrenner.

### Anbefalte tiltak

Utskifting av takrenner må påregnes.

Takrenner og beslag skiftes normalt sammen med takteking.

**Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000**

---

## Taktekking

### Oppsummering

Det registreres rust og buler i takplater. Vindskier med vedlikeholdsbehov.

Kontrollen er kun utført fra stige. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger.

Taktekking er fra byggeåret, og tettheten er med tanke på alder usikker. Tekkingen vurderes å ha kort gjenværende restlevetid.

### Anbefalte tiltak

Utbedring/utskifting av beslagsløsninger anbefales for å unngå lekkasjer og skader.

Taktekkingen må oppgraderes.

**Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000**

---

## Utstyr på tak

### Oppsummering

Taket er kun besiktiget fra stige ved takrenne. Begrensede besiktigelsesmuligheter.

Det er etablert eldre snøfangere på deler av takkonstruksjonen. Etablering av snøfangere vurderes sammen med en utskifting av taktekingen.

### Anbefalte tiltak

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Forskriftsmessig adkomst for feier må undersøkes/ etableres.

**Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000**

---

## Elektrisk

### Oppsummering

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Det er hull/innføringer i inntak eller sikringsskap som ikke har nippelinnføringer eller er tettet med masse beregnet for formålet

Ingen opplysninger fra hjemmelshaver om problemer med det elektriske anlegget.

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

### Anbefalte tiltak

Det er hull/innføringer i inntak eller sikringsskap som ikke har nippelinnføringer eller er tettet med masse beregnet for formålet.

Innføringer i sikringsskap må tettes.

Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

**Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000**

---

## Våtrom

### Oppsummering

Vegger med mdf plater og malt mur. Himling med trepanel. Opplegg for vaskemaskin. To varmtvannsberedere. Oppvarming med panelovn. Boom under fliser. Sprekk i flis. Svulleskade på mdf plater. Ikke etablert tilfredstillende ventilering. Tilluft via spalte under dørblad. Sluk mål rengjøres før en inspeksjon kan utføres. Ingen synlig tettesjikt ved døråpning.

Våtrommet står foran full oppgradering for å tåle en normal bruk etter dagens krav. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

**Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000**

---

## Øvrig: Innvendige overflater

### Oppsummering

Det ble registrert symptomer på skader og synlige tilstandssvekkelser.

Det ble registrert skader på vegg i bod i 2.etasje etter tidligere vannlekkasje. Skaden er opplyst utbedret. Plater må skiftes og utbedringer må påregnes.

Det registreres glipper mellom skjøter i gulv. Utføring i vindu i kjeller utsatt for fuktighet. Det registreres fukt ved utføring.

Det registreres noe gjenstående arbeid ved overganger/avslutninger.

Boligen er besiktet møblert, alle flater var ikke tilgjengelige. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

**Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000**

---

## Bygningsdeler med TG2

## Balkong, terrasse, platting

### Oppsummering

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverk ved trapp er dårlig innfestet.

Tekking ved terrasse i 1.etasje er ikke kontrollert pga. terrassebord.

Det registreres sprekk i terrassebord i 1.etasje. Overflatebehandling må påregnes ved begge etasjer.

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

---



## Loft (konstruksjonsoppbygging)

### Oppsummering

Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon. Det registreres fuktmerker rundt takgjennomføring til pipe.

Det er registrert aktivitet fra skadedyr. Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Isolert himling med sagflis, noe varierende tykkelse og flere felt uten isolasjon.

### Anbefalte tiltak

Adkomst for inspeksjon av hele loft/takkonstruksjon må etableres for tilstand og fuktmålinger.

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for stadfesting av tilstand.

Lufting/ventilering bør forbedres. Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

---

## Takkonstruksjon

### Oppsummering

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det registreres svai/nedbøy i takflaten. Tidligere lekkasje synlig i i bod ved 2.etasje det kan ikke utelukkes skader ved takkonstruksjonen.

Det registreres sprekker og nedbøyinger ved takoverbygg ved balkong.

Det registreres svertesopp i overgang tak og teglstein ved inngangsparti.

Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering på loft og isdannelse på taket.

Ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen anbefales med bakgrunn i påviste avvik.

---

## Etasjeskille og gulv på grunn

### Oppsummering

Det registreres stedvis knirk.

Det registreres små sprekker mellom gulvlist og gulv.

Ved belastning registreres rystelser i bjelkelaget.

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik på rommet innenfor 2 meter på mellom 10 og 20 mm.

Boligen er besiktiget møblert så gulv er ikke fullstendig kontrollert i forhold til planhet og helningsavvik.

### Anbefalte 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.

Oppretting og eventuell avstiving av gulv anbefales før eventuell parkett legges.

---

## Ildsted/Skorstein

### Oppsummering

Pipa har kun 2 sider synlig. Alle 4 sider skal være synlige på teglpipe. Om det er en luftkanal i pipa kan siden mot luftkanaler kles igjen slik at kun 3 sider er fritt eksponert

Det registreres kort avstand mellom ildsted og brennbart materiale.

Det er ikke forsvarlig å klatre på tak slik at undersøkelse av pipe og beslag ikke ble utført. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedr. vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.

Pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.

### Anbefalte tiltak

Inspeksjon og vurdering av pipe over tak anbefales når forholdene gjør det mulig.

Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feievesen.

---

## Kjøkken: 1.etasje

### Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter. Over og underskap. Laminerte benkeplater. Kum med benkebeslag to kummer og 1-greps blandebatteri. Avstengning for oppvaskmaskin etablert under kum. Frittstående oppvaskmaskin, kjøleskap, komfyr. Vannstoppeventil ikke etablert (krav fra 2010). Komfyrvakt ikke etablert (krav fra 2010).

Det registreres fukt/skader rundt oppvaskmaskin etter lekkasje. Gulv utsatt for fuktighet.

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Med tanke på sikkerhet anbefales det å ettermontere vannstoppeventil og komfyrvakt.

### Oppsummering av avtrekk

Det er ikke etablert forsert avtrekk (mekanisk avtrekk) over stekesonen.

Mekanisk avtrekk med avtrekk ført ut mot fri anbefales.

---

## Kjøkken: Kjeller

### Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminerte benkeplater. Metall kum med avrenningsfelt, 1-greps blandebatteri og med avstengning for oppvaskmaskin. Vannstoppeventil ikke etablert (krav fra 2010). Integreert kjøle- og frysenskap, oppvaskmaskin, stekovn og platetopp. Komfyrvakt ikke etablert (krav fra 2010).

Innredningen vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner.

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

### Anbefalte tiltak overflater og innredning

Med tanke på sikkerhet anbefales det å ettermontere vannstoppeventil og komfyrvakt.

### Oppsummering av avtrekk

Det er ikke etablert forsert avtrekk (mekanisk avtrekk) over stekesonen.

Mekanisk avtrekk over stekesonen anbefales etablert.

---

## Kjøkken: 2.etasje

### Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter. Laminerte benkeplater. Metallkum med avrenningsfelt, 1-greps blandebatteri og avstengning for oppvaskmaskin. Vannstoppeventil ikke etablert (krav fra 2010). Integriert kjø- og fryseskap, oppvaskmaskin, stekovn, micro og platetopp. Komfyrvakt etablert (krav fra 2010).

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

Innredningen vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner.

### Anbefalte tiltak overflater og innredning

Med tanke på sikkerhet anbefales det å ettermontere vannstoppeventil og komfyrvakt.

### Oppsummering av avtrekk

Avtrekk har begrenset funksjon. Lys virker ikke.

---

## Toalettrom: 1.etasje

### Oppsummering

Vinyl på gulv, vegger og tak med malte plater. Oppvarming med panelovn.

Toalettinnredning med slette fronter, heldekkende porselensservant med 1-greps blandebatteri og vegghengt speil. Antatt egen varmtvannsbereider i innredning.

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

Enkelte sprekker i overflater registreres. Manglende silikonfuge mellom vask og vegg.

### Anbefalte tiltak

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

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering

---

## Trapp

### Oppsummering

Rekkverk måles til en høyde under 90cm.

Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.

Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

### Anbefalte tiltak

Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Tilstandsgrad grunnet forhold vedrørende rekkverk og åpninger over 10cm.

---



## Avløpsrør

### Oppsummering

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget på loft. Ukjent vedrørende oppbygging av lufting.

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

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

Eier opplyser om at kum fyller seg fort. Problemer kan oppstå ved at papir tetter pumpe.

Eier opplyser om at det kan forekomme lukt fra drenerør antatt fra taknedløp ved skråning.

Ingen lekkasjer eller skader ble registrert, generelt anbefales jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser for å sikre god avrenning.

Anbefaler ytterligere undersøkelser av skjulte avløpsrør og alder.

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

---

## Vannledninger

### Oppsummering

Det er ikke kontrollert avrenning til avløp eller sluk og skader vil oppstå ved lekkasjer fra rørfordeling.

Deler av vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

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

Rørstrekk i kjeller er uisolerte det registreres kondens og dråper på kobberrør.

Noe irring ved koblingspunkter registreres.

Ved prøving av to tappesteder samtidig ble det registrert et trykkfall.

Dårlig trykk i kraner i 2.etasje. Ikke registrert hovedstoppekran. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Ingen tegn til eller opplysninger om tidligere frostproblematikk. Generelt anbefales regelmessig testing av hovedstoppekran for å kontrollere at den stenger ved en eventuell lekkasje.

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

### Anbefalte tiltak

Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Vannrør må isoleres for å unngå frost og kondens. Hovedstoppekran må påvises. Det ble kun registrert stoppekraner under oppvaskkummer.

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

---

## Varmesentral

### Oppsummering

Det finnes ingen dokumentasjon på service av anlegget. Service på luft-til-luftvarmepumpen hvert annet til hvert tredje år.

Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting. Med bakgrunn i alder (garantitiden oversteget) vil tilstanden i tiden som kommer være usikker.

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

### Anbefalte tiltak

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

Service på varmpumpe må påregnes.

---

## Varmtvannsbereder

### Oppsummering

Bereder er ikke lekkasjesikret med avrenning til avløp.

Det er sluk i rommet, men pga fallforhold vil evt. vann fra en lekkasje renne ut gjennom dør.

Beredere tilkoblet stikkontakt og er ikke etter gjeldene forskrift. Det anbefales at beredere har fast tilkobling.

Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.

### Anbefalte tiltak

Bereder tilkoblet stikkontakt. Det anbefales at berederen har fast tilkobling.

Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.

---

## Ventilasjon

### Oppsummering

Kan til fordel etablere flere veggventiler. Enkelte rom med begrenset ventilering.

Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

### Anbefalte tiltak

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

Flere klaffventiler på yttervegg anbefales etablert.

---

## Våtrom: 1.etasje

### Oppsummering av overflater

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Målt fall fra topp flis ved dør til kant av dusjkabinett på ca 18mm. Varierende fallforhold ved gulv.

Fallforhold er ikke kontrollert under dusjkabinett på grunn av manglende adgang for målinger.

Vindu er fuktbelastet fordi det står i våtsonen.

Vindu er plassert i våtsonen. Vindu med karm og listverk vil ikke tåle belastningen av fritt vann.

Badet er vurdert med bruk av dusjkabinett, slik at belastningen med fritt vann på gulv og vegger har vært begrenset.

### Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Vindu og karmister bør overflatebehandles med en oljemaling og beskyttes for direkte vannsprut ved dusjing.

---

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluk må rengjøres før en inspeksjon kan utføres.

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant. Ingen synlig tettesjikt ved døråpning. Sluket er dårlig rengjort og det er ikke mulig å kontrollere klemring eller bruk av membran.

Det er ikke montert silikonfuge ved underkant av baderomsplater i våtsonen, noe som avviker fra monterings anvisninger.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Viktig å merke seg at membraner har en naturlig aldringsprosess og levetid. Dette kan også variere ut fra type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelse.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Lokal utbedring rundt rørføringer anbefales for bedre sikkerhet. Silikonfuge ved baderomsplater må etableres.

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning. Sluk må rengjøres og en ytterligere kontroll anbefales.

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

### Oppsummering av sanitærutstyr

Det er ikke etablert noen drengåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

### Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterner bør fremskaffes.

Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sisterner uten drengåpning.

### Oppsummering av ventilasjon

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Tilluft via spalte under dørbord må etableres.

Mekanisk vifte må rengjøres.

## Våtrom: Bad i kjeller

### Oppsummering av overflater

Det ble registrert «bom» i gulvflis. «Bom» kan blant annet oppstå visst det ikke er påført tilstrekkelig med flislim eller at flisa har mistet vedheft til underlaget. Løpende observasjoner anbefales da fliser med «bom» kan løsne over tid.

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er ikke tilfredsstillende. Målt fall fra topp flis ved dør til topp sluk på 10mm. Ingen synlig tettesjikt ved døråpning. Terskel måles til 20mm.

Det registreres svakt fall til sluk. Stedvis noen flate partier.

### Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Fliser med boom må holdes under oppsyn. Stedvis bom i flis (manglende heft til underlaget) med risiko for at flis kan løsne.

Utbedring av silikonfuge ved terskel må påregnes.



### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er ikke etablert silikonfuge under baderomsplater i våtsonen, noe som avviker fra monteringsanvisninger.

Sluket er dårlig rengjort og det er ikke mulig å kontrollere klemring eller bruk av membran.

Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning. Sluk må rengjøres for at en inspeksjon kan utføres.

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

### Oppsummering av ventilasjon

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

## Våtrom: Bad 2.etasje

### Oppsummering av overflater

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er ikke tilfredsstillende. Målt fall fra topp flis ved dør til topp sluk på 20mm. Ingen synlig tettesjikt ved døråpning.

Vindu med karmner og listverk vil ikke tåle belastningen av fritt vann. Det registreres råteskader i vinduet.

Vindu er fuktbelastet fordi det står i våtsonen.

### Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Vindu og karmplater bør overflatebehandles med en oljemaling.

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Manglende adkomst til sluk. Sluk må rengjøres før en inspeksjon kan utføres.

Fallforhold er ikke kontrollert under dusjkabinett / badekar pga manglende adkomst for måling.

Det er ikke montert silikonfuge under baderomsplater i våtsonen, noe som avviker fra monteringsanvisninger.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Viktig å merke seg at membraner har en naturlig aldringsprosess og levetid. Dette kan også variere ut fra type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelse.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning. Sluk må rengjøres for at en inspeksjon kan utføres.

Silikonfuge ved underkant av våtromsplater må etableres.

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

### Oppsummering av sanitærutstyr

Det registreres sprekke i speil ved innredning.

Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

### Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sistene bør fremskaffes.

Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sistene uten drepsåpning.

### Oppsummering av ventilasjon

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

---

## Øvrig: Radon

### Oppsummering

Det bør gjennomføres radonmålinger. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

## Bygningsdeler med TG-IU

### Krypkjeller

#### Oppsummering

Krypkjelleren har ingen adkomst. Det gjøres oppmerksom på at en krypkjeller er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår, og en inspeksjon er viktig for stadfesting av tilstand. Overliggende gulvkonstruksjon med svikt, forholdet kan settes i sammenheng med fuktrelaterede følgeskader forbundet med krypkjelleren. Lufteluker etablert i ringmurer.

En inspeksjon krypkjelleren er viktig for stadfesting av tilstand. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

---

### Våtrom: Bad i kjeller

#### Oppsummering av fukt

TGIU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone.

---

### Vær oppmerksom på!

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Byggemeldte tegninger er ikke fremvist. Lovlighet kan derfor ikke kontrolleres.

Det er ikke fremlagt noen godkjenning på bruksendring av kjelleren. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

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

Dokumentasjon av brann-/lydkrav mellom seksjoner ved 2-mannsboligen er ikke fremlagt.

Evt løsninger antas utført iht de krav som gjelder for byggeåret.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslys krav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m<sup>3</sup>) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor).

Takhøyden måles til ca 2,05m på soverom i kjeller. Takhøyden måles til ca 1,99m på kjøkken. Takhøyden måles til ca 1,91 i stue i kjeller.

For å oppfylle lovkravene skal redningsåpningen ha en fri høyde og bredde på minimum 1,5 meter til sammen. I tillegg er det krav om at fri høyden skal være minimum 0,6m og fri bredden minimum 0,5m for at det er mulig for en fullvoksen person at komme ut av vinduet. Vinduet kan dessuten som maksimum plasseres 1.2 meter over gulvet og være innadslående. Vinduer i kjeller tilfredsstill ikke krav til rømning etter overnevnte krav.



## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
27.5.2024

Rapportdato  
12.6.2024

### Hjemmelshavere

Navn: Våge Eiendom AS

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsesakkyndig? Ja

Det er avvik mellom egenerklæring og takstmannens registreringer.

### Informasjon om bygningsesakkyndig

Navn: Vegard Syversrud

Telefon: 41544653

Firma: Syversrud Takst AS

Epost: Vegard@syversrudtakst.no

Adresse: Forstmester mejdells veg 32A,  
2407 Elverum



#### Om bygningsesakkyndig:

Utdannet elektriker og takstmann med over 10 års erfaring i ulike roller i byggebransjen.

#### Egne premisser:

Tilstandsrapporten er utført for å avdekke feil eller mangler ved boligen med utgangspunkt i utvalgte bygningsdeler. El-installasjoner er ikke vurdert utover enkle visuelle vurderinger da dette krever spesialkompetanse. Rørinstallasjoner er ikke vurdert utover å sjekke for aktive lekkasjer og enkle visuelle vurderinger da dette krever spesialkompetanse. Pipe og ildsted er ikke vurdert utover enkle visuelle vurderinger da dette krever spesialkompetanse.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten

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

### Informasjon om boligen

Adresse: Heienveien 5, 2450 Rena

Kommunenr: 3422

Gårdsnr: 43

Bruksnr: 23

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 1937

Boligtype: Horisontaldelt tomannsbolig

#### Generell beskrivelse av boligen:

##### BYGGEMÅTE

Eldre grunnmur oppført med plasstøpt betong, nyere tilbygg med parallellblokk og leca. Etasjeskille er et trebjelkelag antatt isolert med sagflis. Dokumentasjon av brann-/lydkrav mellom seksjoner ved 2-mannsboligen er ikke fremlagt. Evt løsninger antas utført iht de krav som gjelder for byggeåret. Yttervegger i bindingsverk utvendig kledd med stående kledning og liggende kledningsbord i gavlspissene. Tilbygg øst med stående kledningsbord. Fasadefelt ved inngangsparti forblendet med teglstein. Yttervegger antatt isolert med flis, nyere tilbygg antatt isolert med mineralull. Saltakkonstruksjon med kaldtloft isolert med sagflis. Takteking med metallplater blandet alder.

Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksomt på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/ modernisering kan fremkomme feil og mangler. Bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Konstruksjon isolert med sagflis/ mineralull. Kvalitet og tykkelse kan bare avdekkes ved bygningsmessige inngrep, noe som ikke ble utført på befaringdagen.

## TOMT

Eiertomt på ca. 1.148 kvm. Tomtestørrelsen må verifiseres. Tomten er vestvendt skrånende tomt med enkelte kuperte partier. Boligen opplyst tilkoblet privat vann- og avløpsanlegg.

## PARKERING

I garasje eller på biloppstillingsplasser på egen gårdsplass. Det gjøres oppmerksom på at byggeår på garasje tilsier at den kan bli for liten for moderne biler.

## EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Gulv: Overflater bestående av laminat, vinylbelegg, og malte tregulv.

Vegg: Overflater bestående av panel, malt panel, malte plater, mdf plater og tapet.

Tak: Overflater bestående av malt panel, malte plater og himlingsplater.

## OPPVARMING

Oppvarming med strøm og ved. Varmekabler på bad. Luft/luft varmepumpe i stue 2.etasje. Panelovner.

## RADON

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et område med moderat til lav radonaktivitet i fig. radonkart. Det bør gjennomføres radonmålinger. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

## SLOKKEUTSTYR OG RØYKVARSLER

Håndslukker og røykmelder etablert.

Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Eieren skal sørge for at røykvarslere og manuelt slokkeutstyr i boliger og fritidsboliger blir kontrollert ved funksjonsprøve eller ettersyn i samsvar med leverandørens anvisninger, og at de vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt.

## LEVETIDSBETRAKTNINGER

Det refereres ofte til forventede intervaller for vedlikehold og utskifting av materialer, komponenter og bygningsdeler, utarbeidet på grunnlag av Byggforskeren Byggforvaltning av februar 2010, 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Normal forventet brukstid er angitt generelt og i et intervall mellom høy og lav forventet brukstid avhengig av utførelse og bruk. Betrachtingene er generelle og angir gjennomsnittlig normal brukstid basert på et begrenset grunnlag og må derfor brukes kritisk.

I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har:

- Gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 10/20/30 år.
- Vegger i våtrom med keramiske fliser direkte på membran, lettvegg, en forventet tid for utskifting på Kort/middels/lang - 10/15/20 år. - Vinduer en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/40/60 år.
- Tredører/aluminiumsdører en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/30/40 år.
- Drenering en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/40/60 år.
- Murte vegger en forventet tid for reparasjon: Kort/middels/lang - 20/40/60 år.
- Trekledning en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 40/50/60 år.
- Vindskier, isbord, vannbord, utstikk i raft- og gavli m.m. en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 15/20/25 år.
- Utvendige beslag en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/25/30 år.
- Takrenner og nedløp en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/25/30 år.

I følge NBI "Levetid for sanitærinnstallasjoner i boliger" blad 700.330 har: - Pex rør: 25-75 år.

- Vannrør av kobber: 25-50 år.
- Avløpsledning av plast: 25-75 år.
- Sluk av plast: 25-75 år
- Tappeamaturer: 10-25 år.
- Vasker, servanter, klosett: 30-50 år.
- Varmtvannbereder: 15-30 år.

Generelt: Forventet levetid avhenger bruk, kvalitet og vedlikehold.

## Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2017/2018	Byttet deler av det elektriske anlegget. Nye sikringsskap i hver etasje. Nytt ledningsnett, nye varmekabler på bad i alle etasjer, nye varmekabler i kjeller. Arbeid utført av: Be-elektro A/S. Tekst hentet fra egenerklæringsskjema og opplysninger fra selger.	Nei
2017/2018	Utført arbeid på bad/våtrom. Badene ble pigget opp og lagt nye sluk og smøremembran. Resterende opplys egeninnsats utført av faglærte. Rørnettet er gjort av JTK Rør, EL og varmekabler er gjort av Be-Elektro AS. Resterende arbeid. Tekst hentet fra egenerklæringsskjema.	Nei
2017/2018	Det er bygget ut leilighet i kjelleren. Ikke fremlagt dokumentasjon på godkjenning. Tekst hentet fra egenerklæringsskjema.	Nei
2017/2018	Eier opplyser om etablert grunnmursplast og drenert rundt deler av boligen. Etter dreneringen ble utført så ble det satt opp nye rør i bakken og ut av det ene røret kan	Nei

det forekomme noe vann/veske med vond lukt. Tekst hentet fra egenerklæringsskjema.

2017/2018	Oppgradert deler av overflater.	Nei
2017/2018	Nytt kjøkken i 2.etasje	Nei
2017/2018	Fjernet asbest og byttet deler av kledning. Opplysning fra selger.	Nei

## 5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandard (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

### Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Tomannsbolig	249	249	0	0	28
Uthus	25	0	25	0	0
Frittstående garasje	19	0	19	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>293</b>	<b>249</b>	<b>44</b>	<b>0</b>	<b>28</b>

### Bygning: Tomannsbolig



## Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	60	60	0	0	0
1. etasje	94	94	0	0	14
2. etasje	95	95	0	0	14
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>249</b>	<b>249</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>28</b>

## Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	60	60	0	Trapperom/ vaskerom, gang, 2 soverom, stue, kjøkken og bad.	
1. etasje	94	94	0	Entre, toalettrom, 4 soverom, gang/trapperom, bad, stue og kjøkken.	
2. etasje	95	91	4	Trapperom/gang, entre/gang, bad, 3 soverom, stue og kjøkken.	Bod
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>249</b>	<b>245</b>	<b>4</b>		

## Bygning: Uthus

### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	25	0	25	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>25</b>	<b>0</b>	<b>25</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	25	0	25		Verksted og boder.
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>25</b>	<b>0</b>	<b>25</b>		

## Bygning: Frittstående garasje

### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	19	0	19	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>19</b>	<b>0</b>	<b>19</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	19	0	19		Garasje
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>19</b>	<b>0</b>	<b>19</b>		

### Kommentar til arealberegning

På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet.

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Drenering



Viser manglende topplatt ved knotteplast. Topplatt må etableres ved knotteplast.

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eier opplyser om at det er utført lokale tiltak med knotteplast og drenerør mot nord og sør. Ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja

#### Oppsummering av drenering

TG-3

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved deler av kjeller. Det registreres manglende topplatt.

Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.

Drenering er oppgradert kun rundt deler av boligen. Eier opplyser om at det er utført lokale tiltak med knotteplast og drenerør mot nord og sør.

Det er synlige fukskader i overflater og ved bruk av fuktmåler måles høye fuktverdier i materialer.

Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater. Behov for noe terrengjusteringer.

Taknedløp er avsluttet over bakken ved terrasse.

Dreneringen fungerer ikke som tiltenkt. Det er tydelige tegn på fukt og skader i kjelleren. For videre omtale se "rom under terreng"

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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 rom under terreng vil og være avgjørende.

Det anbefales tiltak for å lede overflatevann bort fra bygningen der dette ikke er gjort.

Topplist må etableres ved knotteplast.

En ytterligere kontroll må utføres for å klarlegge skadeårsak før man velger utbedringsmåte.

Ny drenering kan vurderes der dette mangler ut fra arealbehov og eget krav til nytteverdi av kjelleren.

**Utbedringskostnader**

**50 000 - 150 000**

## 6.2 Grunnmur og fundament



Grunnmur mangler stedvis overflatebehandling / puss.

Type Fundament/Grunnmur

Grunnmur m/kjeller

Type byggegrunn

Ukjent byggegrunn

Grunnforholdene er ikke dokumentert.

Type grunnmur i kjeller

Betong, Lettklinker (lecastein eller lign)

Er det påvist sprekker/riss eller skader?

Ja

### Oppsummering av grunnmur og fundament

**TG-3**

Grunnmur mangler stedvis overflatebehandling / puss.

Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.

Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Det er registrert utsigning av masser under grunnmuren.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

Det bør utføres igjenstøping i områder hvor det er utgliding under grunnmurer.

Utbedring av påviste skader er nødvendig.

**Utbedringskostnader**

**10 000 - 50 000**





Det er registrert utsigning av masser under grunnmuren.

## 6.3 Kryp Kjeller

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

### Oppsummering av kryp kjeller

**TG-IU**

Kryp kjelleren har ingen adkomst. Det gjøres oppmerksom på at en kryp kjeller er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår, og en inspeksjon er viktig for stadfesting av tilstand. Overliggende gulvkonstruksjon med svikt, forholdet kan settes i sammenheng med fuktrelaterte følgeskader forbundet med kryp kjelleren. Lufteluker etablert i ringmurer.

En inspeksjon kryp kjelleren er viktig for stadfesting av tilstand. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

## 6.4 Støttemur



Beskrivelse

Støttemur med naturstein. Støttemur oppført i betong.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?

Ja

Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?

Ja

### Oppsummering av støttemur

**TG-3**

Rekkverk mangler. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som f.eks. betong, asfalt, steinheller, må også sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.

Det registreres skjevhet/ retningsavvik som antas å være som følge av jordtrykk eller telebelastning. Det er risiko for en skadeutvikling.

Viser støttemur oppført i betong.



Viser eldre støttemur med naturstein.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rekkverk etter krav må etableres.

Tiltak må utføres for å sikre konstruksjonen mot telebelastning/jordtrykk.

For å kartlegge om skaden er under utvikling må observasjon over tid foretas.

**Utbedringskostnader**

**10 000 - 50 000**

## 6.5 Rom under terreng



Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur.

Type rom under terreng

Innredet

Kjelleren er innredet for boligformål. Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på at dette er godkjent.

Ukjent vedrørende fuktsikring ved gulv og vegger.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?

Ja

Arbeider med innredning av kjeller opplyst utført i 2017.

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?

Ja

Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)

Ja

Er oppholdsrom manglende ventilert?

Ja



Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur.



Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, viser fuktverdier over faregrense for utvikling av sopp/ råteskader.

### Oppsummering av rom under terreng

TG-3

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur.

Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, viser fuktverdier over faregrense for utvikling av sopp/ råteskader.

Det er synlige fuktskader i utforing ved vindu i kjellerstue. Ukjent årsak, anbefaler ytterligere undersøkelser.

Stue kan kun ventileres via åpning av vindu.

Det gjøres oppmerksom på at påføring og isolering på innsiden av grunnmur under bakkenivå er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår.

Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt.

Det må fremlegges dokumentasjon på type dampsperre som er benyttet ved utforede vegger under terreng. Ved feil bruk materiale øker risikoen for magasinerings av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør gjøres tiltak for å bedre de klimatiske forhold i kjelleren slik at fuktinnhold i treverk synker til godt under 20 vektprosent.

Kostnadestimad er ikke medtatt. Ytterligere undersøkelser av konstruksjoner for kartlegging av skadeomfang og årsak anbefales. Må ses i sammenheng med utvendig fuktsikring og drenering.

Fuktsikringstiltak må påregnes.

### Utbedringskostnader

Ingen umiddelbar kostnad

## 6.6 Balkong, terrasse, plattning



Viser delvis overbygget balkong med adkomst fra stue 2.etasje



Konstruksjonen mangler overflatebehandling.

Type	Balkong, Platting
Delvis overbygget balkong med adkomst fra stue 2.etasje. Ikke teknet, anbefales.	
Etablert balkong med adkomst fra stue 1.etasje.	
Terrasse i 1.etasje fundamentert på grunnmur, terrasse i 2.etasje med tresøyler.	
Gulv bestående av terrassebord. Rekkverk i tre med stående spiler og toppbord.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Ukjent når terrasser/balkonger er etablert.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	
<b>TG-2</b>	
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverk ved trapp er dårlig innfestet.	
Tekking ved terrasse i 1.etasje er ikke kontrollert pga. terrassebord.	
Det registreres sprekke i terrassebord i 1.etasje. Overflatebehandling må påregnes ved begge etasjer.	
Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.	





Det registreres sprekker i tak ved overbygg.



Viser balkong med adkomst fra stue og terreng ved 1.etasje.



Viser overbygget plattform. Det registreres råteskader og skjevheter ved konstruksjonen. Ikke vurdert med tilstandsgrader.

## 6.7 Vinduer og dører



Vann renner fra balkong i 2.etasje og på vannbrett. Beslagløsninger anbefales.

### Beskrivelse

Vinduer i tre med 3-lags isolerglass, produksjonsår 1979 og 1980.

Vinduer med 2-lags glass påvist i kjeller, produksjonsår 2018.

Terrassedører med 2-lags isolerglass, produksjonsår 1994.

Eldre varevindu 1+1 glass og ramme av tre i.

Ytterdør i tre med glassfelt antatt fra byggeår.

Lette malte innerdører med blandet alder.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Enkelte vinduer er skiftet.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Ja

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Ja

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

Ja



Viser knust glass ved vindu i 1.etasje



Viser eksempel på råteskade i vindu.

### Oppsummering av vinduer og dører

TG-3

Det er ufullstendig beslag under terrassedører. Det er ikke etablert beslag på vannbrett over eller under vinduer.

Det er ikke etablert beslag under bunnkarm på vindu montert i mur. Det blir påvist sprekke i vindusglass i 1.etasje.

Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig. Det registreres manglende tettelister.

Enkelte vinduer og dører tar i karm og har behov for justering. Enkelte vridere med noe slark.

Det registreres misfarging på innvendige karmen og foringer, trolig pga. kondens.

Det registreres råteskader i enkelte vinduskarmen, også ved badrom 1 og 2.etasje. Det registreres sprekke og skjevheter ved ytterdør.

Med bakgrunn i alder vil det være risiko for at flere vinduer er, eller vil punktere.

Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utskifting av dører og vindu pga skade/slitasje må påregnes.

Punkterte glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energioekonomisk synspunkt.

Overflatebehandlinger må påregnes.

### Utbedringskostnader

10 000 - 50 000



Viser skade på ytterdør.

## 6.8 Yttervegger



Det registreres manglende lufting bak kledningen.

Type fasade	Liggende kledning, Stående kledning
-------------	-------------------------------------

Yttervegger av trekonstruksjoner, bindingsverk ukjent isolering og utvendig kledd med liggende og stående trepanel. Opplyst etterisolert med 50mm. Brann-/lydskillevegger mellom boenheter mot felles trapperom antatt utført etter gjeldende brann- og lydkrav for aktuelt byggeår.

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

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
---	----

Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
--	----

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
---	----

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
--	-----

### Oppsummering av yttervegger

**TG-3**

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Det registreres sprekker i fasadene

Det registreres stedvis råteskader i trekledning.

Det registreres manglende lufting bak kledningen. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørring av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inn driv av nedbør og kondensering.

Det er ikke manglende musetetting som følge av at kledningen ikke er luftet men det registreres stedvis utettheter der mus kan komme inn.

Panel er avsluttet nærmere terreng enn hva som er anbefalt. Det anbefales at kledningen avsluttes minimum 30 cm over terreng.

Selve veggkonstruksjon ble ikke inspisert, da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.





Det registreres stedvis råteskader ved kledningen.



Det drypper fra balkong i 2.etasje og ned på yttervegg som vil skaper skader på sikt. Tiltak må påregnes.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Det bør monteres beslagsløsning overgang balkong og yttervegg. (se bilde)

Utbedring av sprekker og skader i fasadene må utføres. Utettheter ved kledningen må tettes.

**Utbedringskostnader**

**10 000 - 50 000**



Det registreres utettheter ved yttervegg ved balkong i 2.etasje

## 6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Viser kaldtloft.

Type loft

Kaldtloft

Loft med adkomst via luke med skyvestige i leilighet 2.etasje. Loft isolert med sagflis.

Begrenset besiktigelse fra luke. Lufting av loftet via raft og under opplekting av takplater.

Sperretak med lufting via spalter i raft.

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?

Ja

Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?

Ja

Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?

Ja

Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?

Nei

### Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

**TG-2**

Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon. Det registreres fuktmerker rundt takgjennomføring til pipe.

Det er registrert aktivitet fra skadedyr. Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Isolert himling med sagflis, noe varierende tykkelse og flere felt uten isolasjon.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Adkomst for inspeksjon av hele loft/takkonstruksjon må etableres for tilstand og fuktmålinger.

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for stadfesting av tilstand.

Lufting/ventilering bør forbedres. Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.



Det er registrert aktivitet fra skadedyr.



Mangelfull isolering hele veggen ved rør og i feltet rundt.



Lufting er ikke ført over tak. (TG2)

## 6.10 Renner og nedløp



Viser drensrør fra nedløpsrør. Eier opplyser om at det kan forekomme vond lukt fra drensrør. Anbefaler yttersøkelse.

Type	Metall, Plast
Takrenner, nedløp og beslag av plast og metall. Nedløpsrør ført videre i drensrør.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Eier opplyser om at deler av nedløpsrør er skiftet.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
<b>Oppsummering av renner og nedløp</b>	<b>TG-3</b>
Det er store skader i takrenner.	
Det ble registrert buling/skade i nedløpsrør som er et symptom på frostspreng.	
Det registreres nedbøy/skjevheter i takrenner.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Utskifting av takrenner må påregnes.	
Takrenner og beslag skiftes normalt sammen med takteking.	
<b>Utbedringskostnader</b>	<b>10 000 - 50 000</b>





Viser sprekke i takrenne.



Viser nedløpsrør ført videre i drenerør.



Viser skader på renner og nedløp. Nedløpsrør ikke tilknyttet drensør.

## 6.11 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Lufting av loftet via raft og under opplekting av takplater. Sperretak med lufting via spalter i raft.	
Inspisert fra	Via stige
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ja
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Ja
<b>Oppsummering av takkonstruksjon</b>	<b>TG-2</b>
<p>Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.</p> <p>Det registreres svai/nedbøy i takflaten. Tidligere lekkasje synlig i i bod ved 2.etasje det kan ikke utelukkes skader ved takkonstruksjonen.</p> <p>Det registreres sprekker og nedbøyinger ved takoverbygg ved balkong.</p> <p>Det registreres svertesopp i overgang tak og teglstein ved inngangsparti.</p> <p>Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering på loft og isdannelse på taket.</p> <p>Ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen anbefales med bakgrunn i påviste avvik.</p>	

## 6.12 Taktekking



Viser slitasje ved tekking over inngangsparti.



Viser skjevheter ved takrenner og løs taktekking.

Type tekking	Metallplater
Taktekking med metallplater av blandet alder. Taktekking uten undertak.	
Isbord med metallbeslag.	
Inspisert fra	Via stige
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre taggjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

#### Oppsummering av taktekking

**TG-3**

Det registreres rust og buler i takplater. Vindskier med vedlikeholdsbehov.

Kontrollen er kun utført fra stige. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger.

Taktekking er fra byggeåret, og tettheten er med tanke på alder usikker. Tekkingen vurderes å ha kort gjenværende restlevetid.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring/utskifting av beslagsløsninger anbefales for å unngå lekkasjer og skader.

Taktekkingen må oppgraderes.

#### Utbedringskostnader

**150 000 - 300 000**

## 6.13 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Ikke kontrollerbart

**Oppsummering av utstyr på tak****TG-3**

Taket er kun besiktiget fra stige ved takrenne. Begrensede besiktigelsesmuligheter.

Det er etablert eldre snøfangere på deler av takkonstruksjonen. Etablering av snøfangere vurderes sammen med en utskifting av taktekkingen.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Forskriftsmessig adkomst for feier må undersøkes/ etableres.

**Utbedringskostnader****10 000 - 50 000**

## 6.14 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
------	--------------

Kjellergulv er antatt støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag. Etasjeskille antatt isolert med sagffis.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?

Ja

**Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn****TG-2**

Det registreres stedvis knirk.

Det registreres små sprekker mellom gulvlist og gulv.

Ved belastning registreres rystelser i bjelkelaget.

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik på rommet innenfor 2 meter på mellom 10 og 20 mm.

Boligen er besiktiget møblert så gulv er ikke fullstendig kontrollert i forhold til planhet og helningsavvik.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

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.

Oppretting og eventuell avstiving av gulv anbefales før eventuell parkett legges.

## 6.15 Ildsted/Skorstein





Ildsted i stue 1.etasje med kombiovn for olje og vedfyring.



Det registreres kort avstand mellom ildsted og brennbart materiale.

Type pipe Tegl

Helbeslått pipeløp over tak, beslag uten regnskjerm.

Er det montert ildsted? Ja

Type ildsted Vedovn

Ildsteder plassert i stue 1.etasje og stue i 2.etasje. Kombiovn i 2.etasje. Parafinbrenner utkoblet på ildsted i stue 1.etasje.

Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd? Ja

Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale? Ja

Skorstein over tak er inspisert fra: Fra stige

Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger? Ikke kontrollerbart

Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak? Ikke kontrollerbart

#### Oppsummering av ildsted/skorstein

TG-2

Pipa har kun 2 sider synlig. Alle 4 sider skal være synlige på teglpipe. Om det er en luftkanal i pipa kan siden mot luftkanaler kles igjen slik at kun 3 sider er fritt eksponert

Det registreres kort avstand mellom ildsted og brennbart materiale.

Det er ikke forsvarlig å klatre på tak slik at undersøkelse av pipe og beslag ikke ble utført. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedr. vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feiervesen.

Pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Inspeksjon og vurdering av pipe over tak anbefales når forholdene gjør det mulig.

Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.



Ildsted i stue 2.etasje med peisinnatts

## 6.16 Kjøkken: 1.etasje



Viser vann og avløpsinstallasjoner under kum.

### Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin? Ja

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? Ja

#### Oppsummering av overflater og innredning

TG-2

Kjøkkeninnredning med slette fronter. Over og underskap. Laminerte benkeplater. Kum med benkebeslag to kummer og 1-greps blandebatteri. Avstengning for oppvaskmaskin etablert under kum. Frittstående oppvaskmaskin, kjøleskap, komfyr. Vannstoppeventil ikke etablert (krav fra 2010). Komfyrvakt ikke etablert (krav fra 2010).

Det registreres fukt/skader rundt oppvaskmaskin etter lekkasje. Gulv utsatt for fuktighet.

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Med tanke på sikkerhet anbefales det å ettermontere vannstoppeventil og komfyrvakt.

### Avtrekk

Type avtrekk Omluftsvifte (kullfilter)

Vifte med kullfilter.

#### Oppsummering av avtrekk

TG-2

Det er ikke etablert forsert avtrekk (mekanisk avtrekk) over stekesonen.

Mekanisk avtrekk med avtrekk ført ut mot fri anbefales.



Viser kjøkkeninnredning og hvitevarer.



Viser kjøkkeninnredning og hvitevarer.

## 6.17 Kjøkken: Kjeller



Viser vann og avløpsinstallasjoner under kum. Det registreres kondens og vanddrypp fra vannrør.

## Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin? Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? Nei

### Oppsummering av overflater og innredning

**TG-2**

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminerte benkeplater. Metall kum med avrenningsfelt, 1-greps blandebatteri og med avstengning for oppvaskmaskin. Vannstoppeventil ikke etablert (krav fra 2010). Integriert kjø- og fryseskap, oppvaskmaskin, stekovn og platetopp. Komfyrvakt ikke etablert (krav fra 2010).

Innredningen vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner.

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

### Anbefalte tiltak overflater og innredning

Med tanke på sikkerhet anbefales det å ettermontere vannstoppeventil og komfyrvakt.



Viser kjøkkeninnredning og hvitevarer.

## Avtrekk

Type avtrekk Omluftsvifte (kullfilter)

### Oppsummering av avtrekk

**TG-2**

Det er ikke etablert forsert avtrekk (mekanisk avtrekk) over stekesonen.

Mekanisk avtrekk over stekesonen anbefales etablert.





Viser kjøkkeninnredning.

## 6.18 Kjøkken: 2.etasje



Viser kjøkkeninnredning og hvitevarer.

### Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin? Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? Nei

#### Oppsummering av overflater og innredning

**TG-2**

Kjøkkeninnredning med slette fronter. Laminerte benkeplater. Metallkum med avrenningsfelt, 1-greps blandebatteri og avstengning for oppvaskmaskin. Vannstoppeventil ikke etablert (krav fra 2010). Integriert kjø- og fryseskap, oppvaskmaskin, stekovn, micro og platetopp. Komfyrvakt etablert (krav fra 2010).

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

Innredningen vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner.

#### Anbefalte tiltak overflater og innredning

Med tanke på sikkerhet anbefales det å ettermontere vannstoppeventil og komfyrvakt.

### Avtrekk

Type avtrekk Mekanisk

Mekanisk avtrekk antatt ført ut mot fri.

Er det registrert avvik på avtrekk? Ja

#### Oppsummering av avtrekk

**TG-2**

Avtrekk har begrenset funksjon. Lys virker ikke.



Viser kjøkkeninnredning og hvitevarer.



Viser vann og avløpsinstallasjoner under kum.

## 6.19 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? Ja

Byggemeldte tegninger er ikke fremvist. Lovlighet kan derfor ikke kontrolleres.

Det er ikke fremlagt noen godkjenning på bruksendring av kjelleren. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

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

Dokumentasjon av brann-/lydkrav mellom seksjoner ved 2-mannsboligen er ikke fremlagt.

Evt løsninger antas utført iht de krav som gjelder for byggeåret.

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Ikke fremlagt og derfor ikke kontrollert. Anbefaler ytterligere undersøkelser.	
Dokumentasjon vedr brukstillatelse for innredet kjeller og 2-mannsboilig bør fremskaffes.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslysforhold (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m <sup>3</sup> ) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor).	
Takhøyden måles til ca 2,05m på soverom i kjeller. Takhøyden måles til ca 1,99m på kjøkken. Takhøyden måles til ca 1,91 i stue i kjeller.	
For å oppfylle lovkravene skal redningsåpningen ha en fri høyde og bredde på minimum 1,5 meter til sammen. I tillegg er det krav om at fri høyden skal være minimum 0,6m og fri bredden minimum 0,5m for at det er mulig for en fullvoksen person at komme ut av vinduet. Vinduet kan dessuten som maksimum plasseres 1.2 meter over gulvet og være innadslående. Vinduer i kjeller tilfredsstiller ikke krav til rømning etter overnevnte krav.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

## 6.20 Toalettrom: 1.etasje

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Rommet har etablert naturlig ventilering. Det er ikke etablert tilluft.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Nei
<b>Oppsummering av toalettrom</b>	<b>TG-2</b>
Vinyl på gulv, vegger og tak med malte plater. Oppvarming med panelovn.	
Toalettinnredning med slette fronter, heldekkende porselensservant med 1-greps blandebatteri og vegghengt speil. Antatt egen varmtvannsbereider i innredning.	
Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1	
Enkelte sprekker i overflater registreres. Manglende silikonefuge mellom vask og vegg.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.	
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering	

## 6.21 Trapp

Beskrivelse	
Trinn og trappevanger til 2.etasje med malt heltre. Profilerte rekkverkspiler med handløper. Handløper montert på en side. Tette opptrinn, inntrinn med teppebelegg. Lave rekkverkshøyder, målt 79 cm.  Kjellertrapp i betong, uten rekkverk/handløper. Lav himlingshøyde ved nedre del av trappeløpet, (< 2,1 m).	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Ja
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
<b>Oppsummering av trapp</b>	<b>TG-2</b>
Rekkverk måles til en høyde under 90cm.  Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.  Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm.  Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.  Tilstandsgrad grunnet forhold vedrørende rekkverk og åpninger over 10cm.	

## 6.22 Avløpsrør





Viser pumpekum for avløpsanlegg i kjeller.



Innsnevring 110/75 mm ved overgang ved gjennomføring i grunnmur. Overgangsmuffe med stakeluke.

Type avløpsrør

Plast

Privat avløpssystem antatt med sedimenteringskum og overløp ført til spredegrøfter.

Anbefaler ytterligere undersøkelser vedrørende oppbygging av avløpssystem.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Deler av innvendige avløpsrør er skiftet. Etablert kloakkpumpe i kjeller. Ikke fremlagt noen dokumentasjon. Eier opplyser om at kum fyller seg fort. Problemer kan oppstå ved at papir tetter pumpe. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?

Ja

Er det sen avrenning fra tappested?

Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?

Nei

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Ja

### Oppsummering av avløpsrør

TG-2

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget på loft. Ukjent vedrørende oppbygging av lufting.

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

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

Eier opplyser om at kum fyller seg fort. Problemer kan oppstå ved at papir tetter pumpe.

Eier opplyser om at det kan forekomme lukt fra drenerør antatt fra taknedløp ved skråning.

Ingen lekkasjer eller skader ble registrert, generelt anbefales jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser for å sikre god avrenning.

Anbefaler ytterligere undersøkelser av skjulte avløpsrør og alder.

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.



Viser utvendig kum.

## 6.23 Vannledninger



Det registreres vannråper på fordelere og rør i kjeller. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Type anlegg	Rør i rør system, Kobber
Vannrør med rør i rør system fra åpen fordeler plassert på vaskerom i kjeller og frem til sanitærinstallasjoner på badet, vaskerom og kjøkken. Antatt vannforsyning fra privat vannverk. Avgift må påregnes.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.	
Ikke fremlagt noen dokumentasjon.	
Er det etablert fordelskap?	Åpen rørfordeling
Er det risiko for skader ved lekkasje fra åpen rørfordeling?	Ja
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Ja
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Ja

Det er ikke kontrollert avrenning til avløp eller sluk og skader vil oppstå ved lekkasjer fra rørfordeling.

Deler av vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

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

Rørstrekk i kjeller er uisolerte det registreres kondens og dråper på kobberrør.

Noe irring ved koblingspunkter registreres.

Ved prøving av to tappesteder samtidig ble det registrert et trykkfall.

Dårlig trykk i kraner i 2.etasje. Ikke registrert hovedstoppekran. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Ingen tegn til eller opplysninger om tidligere frostproblematikk. Generelt anbefales regelmessig testing av hovedstoppekran for å kontrollere at den stenger ved en eventuell lekkasje.

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Vannrør må isoleres for å unngå frost og kondens. Hovedstoppekran må påvises. Det ble kun registrert stoppekraner under oppvaskkummer.

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

## 6.24 Elektrisk



Viser kursfortegnelse i skap i 1.etasje. Måler opplyst for 1.etasje og kjeller.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Type anlegg	Åpent
Åpent og skjult installasjon.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eier opplyser om at deler av det elektriske anlegget er oppgradert.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei



Viser sikringssskap i 1.etasje.



Det er hull/innføringer i inntak eller sikringssskap som ikke har nippelinnføringer eller er tettet med masse beregnet for formålet.

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

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut? Nei

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

### Oppsummering av elektrisk

TG-3

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Det er hull/innføringer i inntak eller sikringssskap som ikke har nippelinnføringer eller er tettet med masse beregnet for formålet

Ingen opplysninger fra hjemmelshaver om problemer med det elektriske anlegget.

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

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er hull/innføringer i inntak eller sikringssskap som ikke har nippelinnføringer eller er tettet med masse beregnet for formålet.

Innføringer i sikringssskap må tettes.

Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

### Utbedringskostnader

10 000 - 50 000



E.T.N		ELENTREPRENØR			
Kursfortegnelse		01-21.01.2014			
Vær:		Samsøhuset 98			
Vær:		116.2.3031.100			
Kurs nr	Teleskallforbindelse	Watt	Antal	Leiding	Forl. meter
1	Hovedlednings	0V	3x32	10	
2	Kontaktskåp - gasrør				
3	Tilvoksning stikk	20	4	10m	
4	Stikkpinn - mica	16	2,5	10m	
5	OPPLØSNINGSKOP	16	2,5	10m	
6	Isolering	16	2,5		
7	Stikk - DED - tomseier	16	2,5		
8	Stikk 1-2	16	2,5		
9	Gasrør - tomseier	16	2,5		
10	U.V. Bredbånd	16	2,5		
11	U.V. Bredbånd	16	2,5		
12	Tomseier - Bredbånd	13	2,5		
13	Tomseier - Bredbånd	16	2,5		
14	Tomseier - Bredbånd	16	2,5		
15	Tomseier - Bredbånd	16	2,5		
16	Gasrør	13	2,5		

Viser kursfortegnelse i skap i kjeller.



Viser sikringsskap plassert i kjeller. Måler plassert i skap i 1.etasje.



Viser sikringsskap plassert i 2.etasje med jordfeilautomater og måler.



Viser kursfortegnelse ved skap i 2.etasje



Det er hull/innføringer i inntak eller sikringskap som ikke har nippelinnføringer eller er tettet med masse beregnet for formålet.



Det er hull/innføringer i inntak eller sikringskap som ikke har nippelinnføringer eller er tettet med masse beregnet for formålet



Inntaksikringer plassert på kaldtloft.  
Sikringsboks mangler avdekning (TG3)

## 6.25 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Luft til luft varmpumpe. Inndel montert i stue 2.etasje. Utedel fra 2005.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Når var siste service på anlegget?	Ikke opplyst
Finnes det oljetank på eiendommen?	Ukjent
<b>Oppsummering av varmesentral</b>	<b>TG-2</b>
<p>Det finnes ingen dokumentasjon på service av anlegget. Service på luft-til-luftvarmpumpen hvert annet til hvert tredje år.</p> <p>Forventet levetid på en varmpumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting. Med bakgrunn i alder (garantitiden oversteget) vil tilstanden i tiden som kommer være usikker.</p> <p>Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
<p>For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.</p> <p>Service på varmpumpe må påregnes.</p>	



## 6.26 Varmtvannsbereder



Viser beredere plassert på vaskerom i kjeller.

Plassering bereder

Plassert på vaskerom i kjeller

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2017

Størrelse

198 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Ja

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

### Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-2

Bereder er ikke lekkasjesikret med avrenning til avløp.

Det er sluk i rommet, men pga fallforhold vil evt. vann fra en lekkasje renne ut gjennom dør.

Beredere tilkoblet stikkontakt og er ikke etter gjeldene forskrift. Det anbefales at beredere har fast tilkobling.

Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Bereder tilkoblet stikkontakt. Det anbefales at berederen har fast tilkobling.

Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.

## 6.27 Ventilasjon



Enkelte rom med miniventilasjon.

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Frisk tilluft blir tilført gjennom veggventiler og/eller gjennom aktiv lufting med vinduer/dører. Brukt luft suges ut mekanisk. Mekanisk vifte på bad, avtrekk ført ut mot fri. Kjøkkenventilator i 2.etasje med mekanisk vifte, avtrekk ført ut mot fri. Kjøkken i 1.etasje og i kjeller med kullfilter.

#### Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Kan til fordel etablere flere veggventiler. Enkelte rom med begrenset ventilering.

Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.

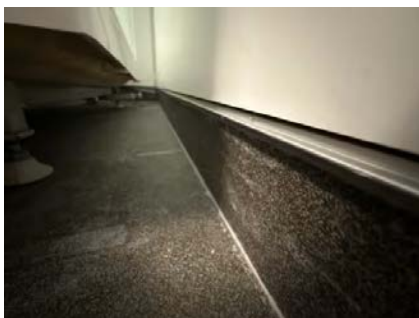
Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

Flere klaffventiler på yttervegg anbefales etablert.

## 6.28 Våtrom: 1.etasje



Det registreres manglende silikonfuge ved våtromsplater.



Viser bad i 1.etasje

### Overflate

#### Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og våtromsplater på vegger. Himling med malte plater. Varmekabler i gulv.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?

Ja

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?

Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?

Ja

Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?

Ja

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?

Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)



Mekanisk vifte må rengjøres.

#### Oppsummering av overflater

TG-2

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Målt fall fra topp flis ved dør til kant av dusjkabinett på ca 18mm. Varierende fallforhold ved gulv.

Fallforhold er ikke kontrollert under dusjkabinett på grunn av manglende adgang for målinger.

Vindu er fuktbelastet fordi det står i våtsonen.

Vindu er plassert i våtzone. Vindu med karm og listverk vil ikke tåle belastningen av fritt vann.

Badet er vurdert med bruk av dusjkabinett, slik at belastningen med fritt vann på gulv og vegger har vært begrenset.

#### Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Vindu og karm/rist bør overflatebehandles med en oljemaling og beskyttes for direkte vannsprut ved dusjing.

### Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent

#### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Sluk må rengjøres før en inspeksjon kan utføres.

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant. Ingen synlig tettesjikt ved døråpning. Sluket er dårlig rengjort og det er ikke mulig å kontrollere klemring eller bruk av membran.

Det er ikke montert silikonfuge ved underkant av baderomsplater i våtsonen, noe som avviker fra monterings anvisninger.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Viktig å merke seg at membraner har en naturlig aldringsprosess og levetid. Dette kan også variere ut fra type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelse.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Lokal utbedring rundt rørføringer anbefales for bedre sikkerhet. Silikonfuge ved baderomsplater må etableres.

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning. Sluk må rengjøres og en ytterligere kontroll anbefales.

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

### Sanitærutstyr

#### Beskrivelse

Det er etablert baderomsinnredning, klosett med innebygd sistene, og dusjkabinett.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det innebygd sistene til klosett? Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene? Ja

#### Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2

Det er ikke etablert noen drenering for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

#### Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sistene bør fremskaffes.

Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sistene uten drenering.

### Ventilasjon

Type ventilering Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet? Ja

#### Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Tilluft via spalte under dørblad må etableres.

Mekanisk vifte må rengjøres.

### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking? Nei

#### Oppsummering av fukt

TG-1

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom (gang). Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.



## Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Anbefaler ytterligere undersøkelser.	

## 6.29 Våtrom: Bad i kjeller



Rørføringer gjennom gulv/vegg har ikke synlig membran / mansjetter.



Viser bad i kjeller.

### Overflate

#### Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv, sokkelflis og våtromsplater på vegger. Himling med malte plater. Varmekabler i gulv.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Badet er oppgradert men ukjent når.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk? Ja

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket? Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)? Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Ja

Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? Ja

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? Nei

Er det registrert knirk i gulvet? Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

#### Oppsummering av overflater

TG-2

Det ble registrert «bom» i gulvflis. «Bom» kan blant annet oppstå visst det ikke er påført tilstrekkelig med flislim eller at flisa har mistet vedheft til underlaget. Løpende observasjoner anbefales da fliser med «bom» kan løsne over tid.

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er ikke tilfredsstillende. Målt fall fra topp flis ved dør til topp sluk på 10mm. Ingen synlig tettesjikt ved døråpning. Terskel måles til 20mm.

Det registreres svakt fall til sluk. Stedvis noen flate partier.

#### Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Fliser med boom må holdes under oppsyn. Stedvis bom i flis (manglende heft til underlaget) med risiko for at flis kan løsne.

Utbedring av silikonfuge ved terskel må påregnes.

## Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Det er ikke etablert silikonfuge under baderomsplater i våtsonen, noe som avviker fra monteringsanvisninger.

Sluket er dårlig rengjort og det er ikke mulig å kontrollere klemring eller bruk av membran.

Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning. Sluk må rengjøres for at en inspeksjon kan utføres.

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

## Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert baderomsinnredning, gulvstående toalett og dusjkabinett.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne til klosett?	Nei
<b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>	<b>TG-1</b>
Sanitær vurderes å fungere som tiltenkt.	

## Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

**Oppsummering av ventilasjon****TG-2**

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

**Fuktmåling**

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?

Nei

**Oppsummering av fukt****TG-IU**

TGIU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone.

**Dokumentasjon**

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

**6.30 Våtrom: Bad 2.etasje**

Viser bad i 2.etasje

**Overflate**

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og våtromsplater på vegger. Malte plater i himling. Varmekabler i gulv.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?

Ja

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?

Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?

Ja

Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?

Ja

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?

Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)



Viser baderomsinnredning. Det registreres sprekk i speil.



Det registreres råteskader i vindu plassert i våtsonen.

### Oppsummering av overflater

TG-2

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er ikke tilfredsstillende. Målt fall fra topp flis ved dør til topp sluk på 20mm. Ingen synlig tettesjikt ved døråpning.

Vindu med karmen og listverk vil ikke tåle belastningen av fritt vann. Det registreres råteskader i vinduet.

Vindu er fuktbelastet fordi det står i våtsonen.

### Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Vindu og karmen bør overflatebehandles med en oljemaling.

### Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? Ja

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger? Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? Ja

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Nei

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Manglende adkomst til sluk. Sluk må rengjøres før en inspeksjon kan utføres.

Fallforhold er ikke kontrollert under dusjkabinett / badekar pga manglende adkomst for måling.

Det er ikke montert silikonefuge under baderomsplater i våtsonen, noe som avviker fra monteringsanvisninger.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Viktig å merke seg at membraner har en naturlig aldringsprosess og levetid. Dette kan også variere ut fra type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelse.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning. Sluk må rengjøres for at en inspeksjon kan utføres.

Silikonefuge ved underkant av våtromsplater må etableres.

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

### Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert baderomsinnredning, klosett med innebygd sistene, og dusjkabinett.

Er det skader på utstyr og innredning? Ja



Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygde sisterner?	Ja
<b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>	<b>TG-2</b>
<p>Det registreres sprekk i speil ved innredning.</p> <p>Det er ikke etablert noen drenering for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, og det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.</p>	
<b>Anbefalte tiltak sanitærutstyr</b>	
<p>Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterner bør fremskaffes.</p> <p>Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sisterner uten drenering.</p>	

### Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-2</b>
<p>Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.</p> <p>Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.</p>	

### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
<b>Oppsummering av fukt</b>	<b>TG-1</b>
<p>Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom (gang). Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.</p>	

### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
<p>Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon. Anbefaler ytterligere undersøkelser.</p>	

## 6.31 Våtrom



Viser vaskerom i kjeller.



Det registreres svelleskade på mdf plater

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?

Ja

#### Oppsummering av våtrom

TG-3

Vegger med mdf plater og malt mur. Himling med trepanel. Opplegg for vaskemaskin. To varmtvannsbereidere. Oppvarming med panelovn. Boom under fliser. Sprekk i flis. Svelleskade på mdf plater. Ikke etablert tilfredstillende ventilering. Tilluft via spalte under dørblad. Sluk mål rengjøres før en inspeksjon kan utføres. Ingen synlig tettesjikt ved døråpning.

Våtrommet står foran full oppgradering for å tåle en normal bruk etter dagens krav. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000



Ingen synlig tettesjikt ved døråpning.

## 6.32 Øvrig: Innvendige overflater



Det registreres glipper mellom skjøter i gulv.

### Beskrivelse

Gulv: Overflater bestående av laminat, vinylbelegg, og malte tregulv.  
 Vegg: Overflater bestående av panel, malt panel, malte plater, mdf plater og tapet.  
 Tak: Overflater bestående av malt panel, malte plater og himlingsplater.

### Oppsummering av øvrig

**TG-3**

Det ble registrert symptomer på skader og synlige tilstandssvekkelser.

Det ble registrert skader på vegg i bod i 2.etasje etter tidligere vannlekkasje. Skaden er opplyst utbedret.  
 Plater må skiftes og utbedringer må påregnes.

Det registreres glipper mellom skjøter i gulv. Utføring i vindu i kjeller utsatt for fuktighet. Det registreres fukt ved utføring.

Det registreres noe gjenstående arbeid ved overganger/avslutninger.

Boligen er besikket møblert, alle flater var ikke tilgjengelige. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

### Utbedringskostnader

**10 000 - 50 000**



Utforing av gips utsatt for fuktighet. Utforing må byttes.



Det registreres heng/glipper ved takplater.





Viser skader på vegg i bod i 2.etasje etter tidligere vannlekkasje.

### 6.33 Øvrig: Uthus



Viser uthus

#### Beskrivelse

Uthus med ukjent byggeår. Romfordeling med verksted og 3 boder. Ringmurer fundamentert på terreng. Gulv med trebord og jordmasser. Yttervegger i bindingsverk med utvendig stående kledningsbord. Vegger verksted kledd med panel. Enkle tredører. Vinduer med enkle glass. Pulttakskonstruksjon tekket med bølgeblekk, uten renner og nedløp. Bygning med vedlikeholdsbehov. Skjevheter, råteskader og slitasjeskader registreres. Bygningen er ikke vurdert med tilstandsgrader.

### 6.34 Øvrig: Grasje



Viser garasje.

#### Beskrivelse

Fundamentering på betong ringmur. Gulv med jordmasser. Yttervegger i bindingsverk med utvendig stående kledningsbord. Vippeport i treverk. Vinduer med enkle glass. Pulttakskonstruksjon tekket med metallplater. Bygning med vedlikeholdsbehov. Port med justeringsbehov. Sprekker i ringmurer må utbedres. Bygningen er ikke vurdert med tilstandsgrader.

### 6.35 Øvrig: Radon

#### Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et område med moderat til lav radonaktomhet i flg. radonkart.

#### Oppsummering av øvrig

**TG-2**

Det bør gjennomføres radonmålinger. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

### 6.36 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## Vedtekter i Heien vannverk

Årsmøtet arrangeres innen utgangen av ~~februar~~ juni (endret i 2017) og skal behandle følgende saker:

- Registrering av stemmeberettigede
- Godkjenning av innkalling og saksliste
- Valg av møteleder og referent
- Årsmelding
- Regnskap
- Innkomne saker
- Fastsetting av medlemsavgift
- Budsjett hvis nødvendig
- Valg:
  - Leder
  - Nestleder
  - Kasserer
  - Sekretær
  - Revisor

Innkalling til årsmøtet med saksliste sendes medlemmene en - 1 - måned før årsmøtet. Innkomne saker skal være styret i hende 14 dager før årsmøtet. Sakspapirene sendes ut en - 1 - uke før årsmøtet.

Alle saker på årsmøtet avgjøres ved simpelt flertall. Forandringer i vedtektene må ha to tredjedels flertall og kan bare foretas på ordinært årsmøte etter å ha vært ført opp på sakslisten.

### § 1. Valg:

Alle verv velges for et år.

1 stemme pr. husstand.

Husstand som ikke kan møte på årsmøtet kan avgi stemme pr. brev eller e-post. Eller ved fullmakt hvis huset er utleid.

Styret velges ved simpelt flertall. Valgene foretas ved håndsopprekning dersom ikke årsmøtet bestemmer noe annet. Dersom en representant forlanger skriftlig valg, skal dette gjennomføres. Valgene foretas hver for seg.

### § 2. STYRET

Styret består av leder og 2-3 styremedlemmer. Styret konstituerer seg selv ved å fordele vervene nestleder, sekretær og kasserer. Kasserer og sekretær kan besittes av en og samme person.

Leder kan kun besittes av en av de fastboende. Rena Idrettslag kan ikke inneha nestledervervet.

Styret samles etter innkalling av leder eller når minst to -tre styremedlemmer krever det.

Styret er beslutningsdyktig når minst tre av styremedlemmene er til stede. En av disse skal være leder eller nestleder. Alle saker avgjøres ved simpelt flertall. Hvert styremedlem har 1 stemme. I tilfelle stemmelikhet er lederens stemme avgjørende. Medlemmene i Heien vannverk kan innkalles som oppsørvatorer styremøter, men de har da ikke stemmerett, kun tale og forslagsrett.

Styret forvalter Heien vannverks midler etter årsmøtets vedtak.

Styret fører protokoll over sine forhandlinger og vedtak.

### **§ 3. EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE**

Ekstraordinært årsmøte innkalles av styret hvis det finner det nødvendig, eller minst en tredjedel av Heien vannverks stemmeberettigede medlemmer innsender skriftlig forslag om det.

Innkallingen må skje med minst ti dagers varsel med angivelse av hvilke saker som skal behandles.

Forsamlingen kan ikke fatte vedtak om andre saker enn de som er angitt i innkallingen.

Ellers følger en de samme regler som for ordinært årsmøte.

### **§ 4. TILKNYTNINGSAVGIFT**

Kostnaden for nytilknytning til Heien vannverk er kr 26 000,-. Indeksreguleres i henhold til konsumprisindeksen fra den 1. januar 2012.

### **§ 5. TILBAKEBETALINGSPLAN TIL RENA IDRETTSLAG**

**Tilbakebetaling av lån på kr 309 787,56 til Rena Idrettslag:**

Avdragsfrihet i 2 år fra 1. januar 2010.

Etter denne dato overføres 50 % av overskuddet av Heien vannverk til Rena Idrettslag, inntil lånet er innfridd. Hvis beholdningen til Heien vannverk overstiger 50 000kr skal hele overskuddet pr. år overføres til Rena Idrettslag, inntil lånet er innfridd.

Beløpet overføres 1 gang pr. år etter avholdt årsmøte, første gang mellom 31. desember 2012 og 1. mars 2013.

### **§ 6. OPPLØSNING**

Heien vannverk kan ikke oppløses før forpliktelsene overfor Rena Idrettslag er slutført.



# Nabolagsprofil

Heieneveien 5 - Nabolaget Rena sentrum - vurdert av 16 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Eldre
- Familier med barn



## Offentlig transport

🚗 Heien Linje 850, 854	5 min 🚶 0.3 km
🚗 Rena stasjon Linje R60	25 min 🚶 1.7 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 32 min 🚗

## Skoler

Åmot barne- og ungdomsskole (1-10 kl.) 377 elever, 22 klasser	6 min 🚶 3.2 km
Terningen Arena	29 min 🚶
Elverum videregående skole 800 elever	32 min 🚶 36.2 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



## Kvalitet på skolene

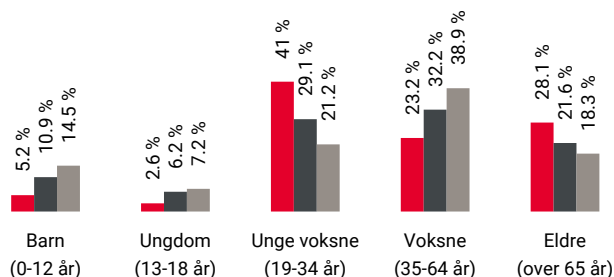
Bra 72/100



## Naboskapet

Godt vennskap 68/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
🔴 Rena sentrum	698	1 258
⬛ Rena	2 190	2 049
⬜ Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Ottershagen gardsbarnehage (0-5 år) 31 barn	4 min 🚶 3.1 km
Skyssveien barnehage (1-5 år) 46 barn	6 min 🚶 3.4 km
Trollhaugen barnehage (1-5 år) 36 barn	6 min 🚶 3.6 km

## Dagligvare

Kiwi Rena	23 min 🚶
Spar Rena	25 min 🚶

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



### Trafikk

Lite trafikk 89/100



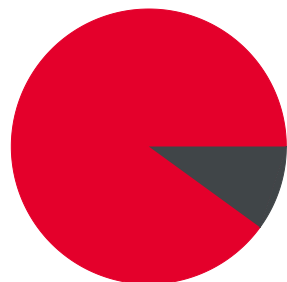
### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 89/100

## Sport

	Engvoll treningsfelt Fotball	17 min	1.2 km
	Engvoll Nærmiljøanlegg 2 Ballspill, fotball	19 min	1.3 km
	Rena fysikalske institutt	23 min	
	Avancia Xpress Rena	26 min	

## Boligmasse

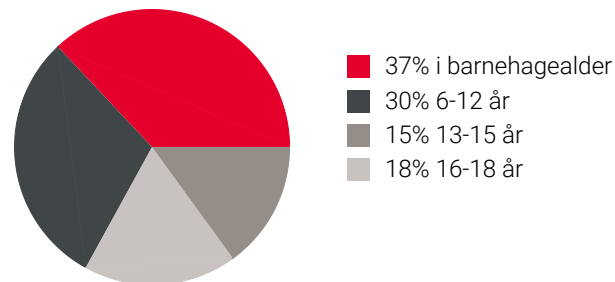


■ 90% enebolig  
■ 10% annet

## Varer/Tjenester

	Wahlsenteret	25 min
	Boots apotek Rena	26 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

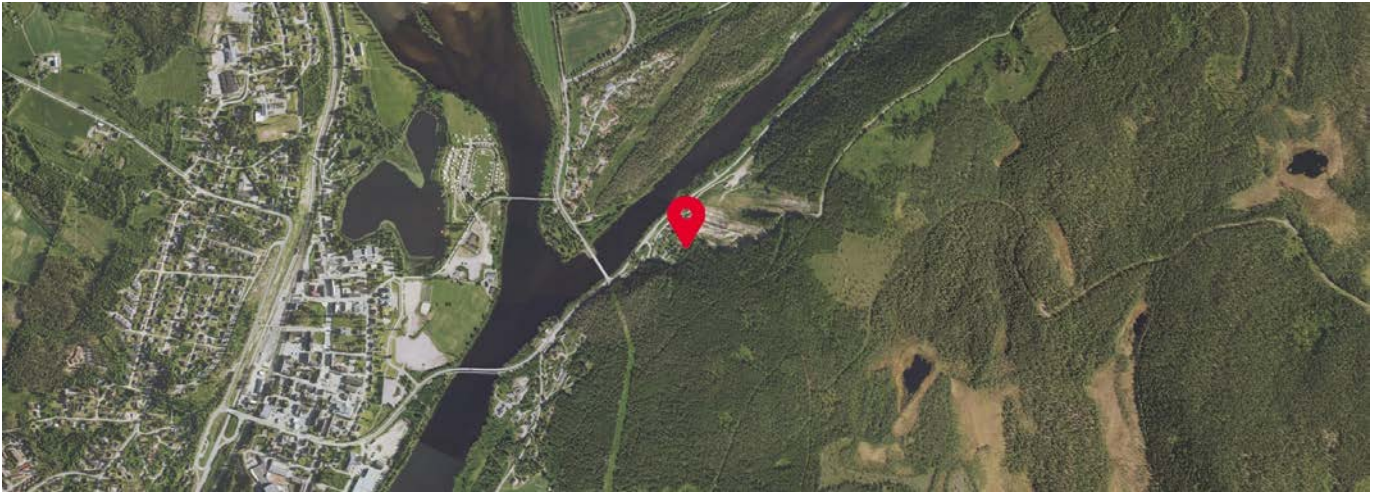


0% 45%

■ Rena sentrum  
■ Rena  
■ Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	18%	33%
Ikke gift	62%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	12%	4%



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rettt skal være rett. For alle.



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

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

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

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

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

  
Rettt skal være rett. For alle.



# Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

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

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

## **Egenandel**

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

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

## **Nytt om tilstandsrapporter**

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

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

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

### **Arealavvik**

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

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

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

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

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





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

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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



For eiendommen:

Adresse: Heienveien 5  
2450 RENAMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Inger Anne Stene

Oppdragsnummer: 1211240235

Telefon: 924 08 140  
E-post: inger.anne.stene@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

12.06.2024

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

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

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

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

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

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre