

Egenerklæring

Støabakken 5, 2450 RENA

17 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Støabakken 5	Støabakken 5	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

20.05.2020

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

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

Boligen ble renovert etter kjøpet og vi har nå bodd her i ca 5 år.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70, 22438204

Informasjon om selger

Selger

Nergaard, Kari

Selger

Nergaard, Dag

Forbehold

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



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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2020

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Totalrenovering av to bad og et vaskerom. Det ble brukt faglærte til alt av rørleggerarbeid, elektrikerarbeid og membran

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Deset rør ved Kenneth Abelsen, Elektriker Berg og Sandbo AS, Rena Hytteservice mur og vaktsselskap

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Legging av baderomsplater på vegger, flislegging av gulv og malerarbeider.

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2020

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Innsetting av nye vinduer og dører. Huset og garasjeanlegg ble malt utvendig i



2021

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2021

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Tak tilbygg 1.etg

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Rena Blikk

4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja Nei

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**

2020

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Drenering hvor huset ikke står på fjell Det er lagt rør i bakken som leder alt takvann bort fra huset

8.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Bjørn Arne Nergaard

8.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Elektrisitet



9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2021

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nytt elektrisk anlegg i hele huset

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Berg og Sandbo

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Rør

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

Privat septiktank med tømning hvert andre år. Det ble lagt nye rør fra huset og til tanken.
Offentlig vannforsyning med nye rør fra tilkoblingspunkt og inn i huset.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2021

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Det ble gravd og lagt nye avløpsrør fra huset og til septiktank. Inne i boligen er det i hovedsak lagt nytt røropplegg. Kommunal vanntilkobling. Nye rør inne i huset og utvendig fra huset og til tilkoblingspunkt.

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Graver: Bjørn Arne Nergaard, Deset rør



13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Ventilasjon og oppvarming

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen?

Tanken ble gravd opp og levert.

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2021

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Installasjon av to Mitsubishi varmpumper

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Hedmark Rehabservice AS

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Skjevheter og sprekker

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Det har blitt satt inn en Nordpeis i stue 2.etg



Sopp og skadedyr

- 19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**
Ikke relevant for denne boligen.
- 21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**
Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

- 23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**
 Ja Nei
- 25.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid
- 25.1.2 **Årstall**
2021
- 25.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært
- 25.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Det ble lagt tak på tilbygget areal
- 25.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Rena Blikk
- 25.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei
- 25.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**
1.etg: eksisterende areal som 2 boder og peisestue ble omregulert til 2 soverom. 1.etg: tilbygget areal regulert til soverom
- 25.1.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**
 Ja Nei Nei, ikke søknadspliktig
- 25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**
 Ja Nei
- 27 **Er det utført radonmåling?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 17096390


Egenerklærings skjema


Name
Kari Nergaard

Date
2026-04-17

Name
Dag Nergaard

Date
2026-04-18

Identification
 Kari Nergaard

Identification
 Dag Nergaard



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Kari Nergaard
Dag Nergaard

17/04-2026
22:13:38
18/04-2026
11:16:07

BankID OIDC
High
BankID OIDC
High



Adresse

Støabakken 5, 2450 RENA

Dato for energimerking

29.04.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-288360

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

154496041

Gårdsnummer

32

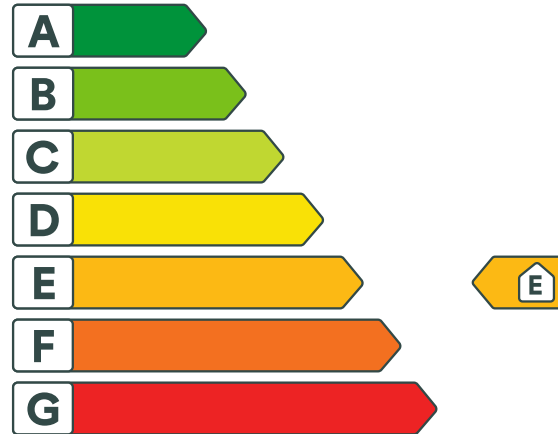
Bruksnummer

62

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101


Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

1968

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

247,0 m²

Oppvarmet bruksareal

247,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

248,51 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

326,56 kWh/m²

Totalt levert pr. år

87 246 kWh



Støabakken 5, 2450 RENA



Detaljerings

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



Støabakken 5, 2450 RENA



Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 5: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 6: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 7: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 8: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 9: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 10: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindspærre etableres på kald side.

Tiltak 11: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 12: Montering tetningslister

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

Brukertiltak

Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 14: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 15: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 16: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 17: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 18: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 19: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 20: Tiltak utendørs

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

Tiltak 21: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 22: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 25: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Om grunnlaget for energimerket

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

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

Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Når og hvor kjøper du forsikringen?

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

Pris

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

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

Spørsmål

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



Gjensidige



Boligkjøperpakken

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

Boligkjøperpakke HUS

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

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

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

Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

Boligkjøperpakke HYTTE

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

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

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

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

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

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

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

Støabakken 5

Nabolaget Rena sentrum - vurdert av 18 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Studenter**
- **Familier med barn**
- **Eldre**



Offentlig transport

🚏 Nesvangen	3 min 🚶
Linje 803, 853	0.2 km
🚏 Rena stasjon	14 min 🚶
Linje R60	1.3 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 27 min 🚗

Skoler

Åmot barne- og ungdomsskole (1-1...	22 min 🚶
346 elever, 20 klasser	1.9 km
Terningen Arena	30 min 🚗
Elverum videregående skole	32 min 🚗
800 elever	33.7 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Høgskolen i Hedmark, Rena	12 min 🚶
-----------------------------	----------



Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

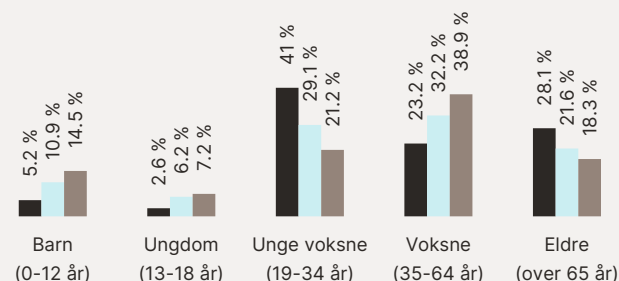


Kvalitet på skolene
Bra 74/100



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)	3 min 🚶
30 barn	3.4 km
Trollhaugen barnehage (1-5 år)	5 min 🚶
39 barn	3.5 km
Skysvsveien barnehage (1-5 år)	6 min 🚶
45 barn	3.8 km

Dagligvare

Coop Extra Rena	15 min 🚶
Post i butikk, PostNord	1.3 km
Spar Rena	15 min 🚶

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100



Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 91/100



Trafikk
Lite trafikk 89/100

Sport

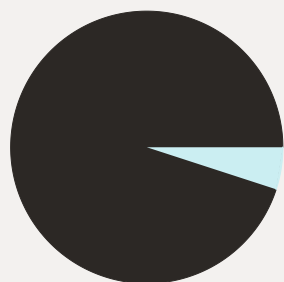
⚽ Engvoll treningsfelt 8 min 🚶
Fotball 0.8 km

⚽ Engvoll Nærmiljøanlegg 2 10 min 🚶
Ballspill, fotball 0.9 km

🏊 Rena fysikalske institutt 12 min 🚶

🏊 Rena Fysioterapi og Treningssenter 15 min 🚶

Boligmasse



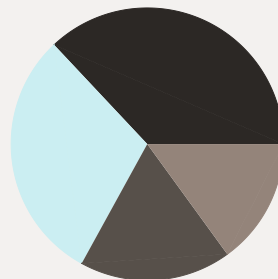
■ 95% enebolig
■ 5% annet

Varer/Tjenester

📍 Wahlsenteret 15 min 🚶

📍 Boots apotek Rena 15 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 37% i barnehagealder
■ 30% 6-12 år
■ 15% 13-15 år
■ 18% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



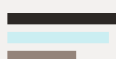
Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

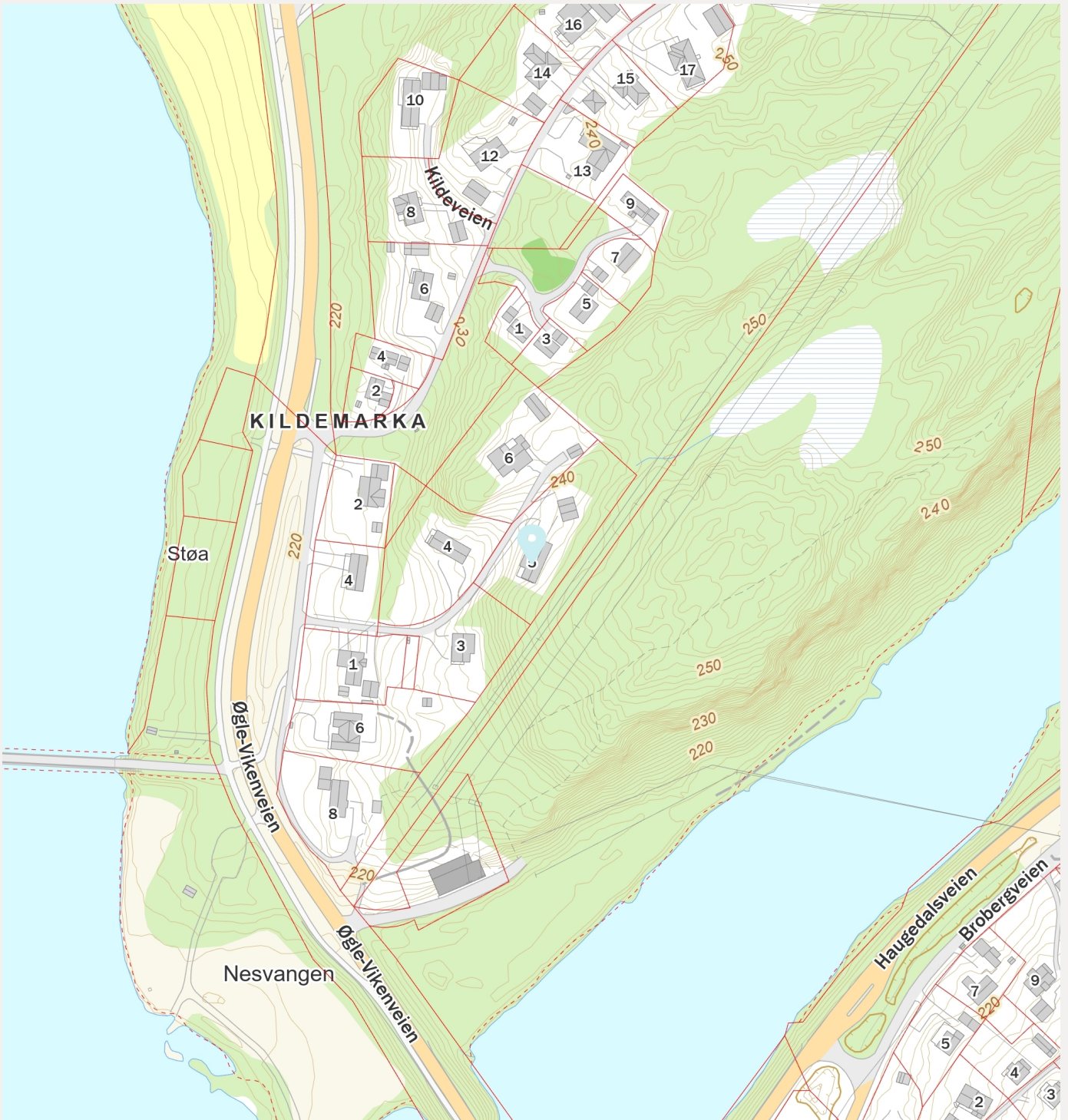
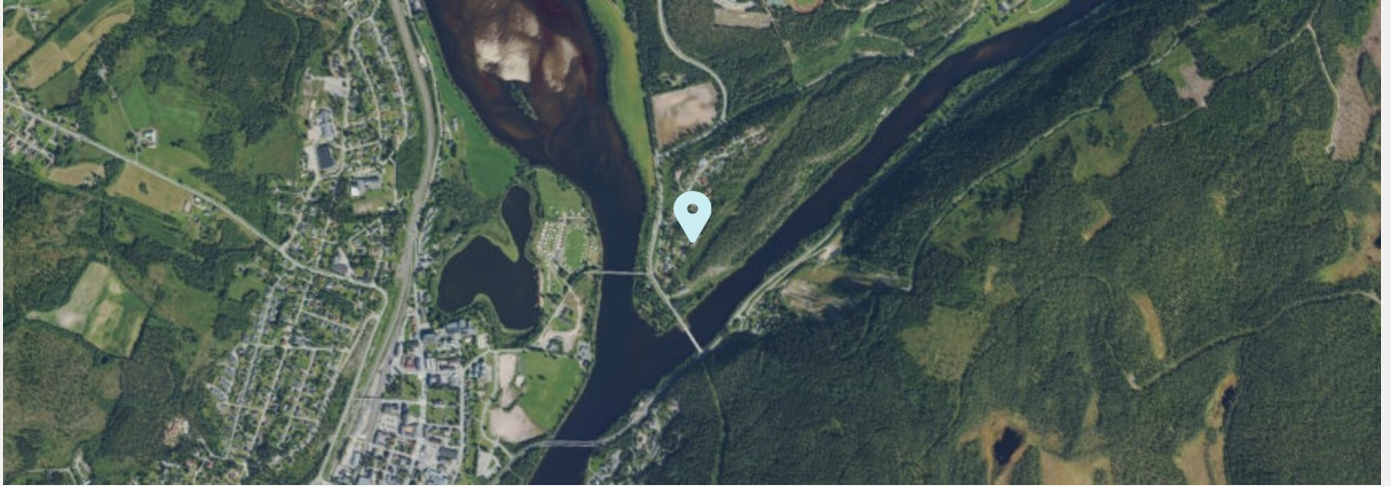


0% 45%

■ Rena sentrum
■ Rena
■ Norge

Sivilstand

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





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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger

medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/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 træer som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del af eiendommen og medfølger i handelen.

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Støabakken 5, 2450 RENA
 ÅMOT kommune
 # gnr. 32, bnr. 62

Sum areal alle bygg: BRA: 320 m² BRA-i: 247 m²



Befaringsdato: 23.04.2026

Rapportdato: 28.04.2026

Oppdragsnr.: 15921-1584

Eiendomsverdi ref nr: LE3174

Autorisert foretak: ICON Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Rune Kirkerud

Vår ref: ICON TAKST AS
Rune Kirkerud



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

Norsk takst

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



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

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

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

ICON TAKST AS

ICON Takst AS med kontor i Løten kommune. Takstingeniør -Bygningssakkyndig Rune Juvet Kirkerud innehar 42 års erfaring med bred kompetanse innen byggfag/ bygningssakkyndige.

Medlem i Norsk takst. Sertifisert takstingeniør i 25år i Norsk takst (Norges TakseringsForbund), og har gjennomført den lengste, offentlig godkjente takstutdanningen i Norge, i den eneste organisasjonen som stiller karakterkrav for å bli medlem, og som stiller høye krav til årlig etter- og videreutdanning. Medlem i Mesterforbundet.

Tilstandsrapport - Verditakst - Forhåndstakst - Tomtetakst - Alle typer eiendommer/bygninger.

Arealoppmålingsrapport basert på NS 3940:2023 - Oppmåling for nybygg/dokumentasjon av areal.

Reklamasjonssaker - Skadesaker - Skjønnsmann-Brannskjønn.

Uavhengig kontroll av våtrom/lufttethet og bygningsdeler.

Konsulentoppdrag bygg og eiendomssaker. Byggelånsoppfølging.

Overtagelsesforretning - Forbefaring - Overtagelse - 1 år's befaring.

Rapportansvarlig

Rune Kirkerud

Uavhengig Takstingeniør

post@icontakst.no

404 16 350



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er betydelig påkostet og oppgradert i 2021. Tilstanden generelt på boligen ansees som normal god, tatt i betraktning hva som er utført av moderniseringer og oppgraderinger siden 2021. Planløsninger fra den tiden det ble oppført, senere tilbygd og endret.

Boligen fremstår som tiltalende og generelt i en normal god standard.

Generelt er alt av innvendige overflater, kjøkkeninnredning, våtrommene, toalettrommene nye.

Alt av teknisk utstyr er nytt.

Taktekking og utvendig kledning fra opprinnelig byggeår.

Det er noen bemerkninger pga bla. nyere krav/standard, rapportstandarden, og som gir ihht dagens krav/rapportstandard TG 2 og 3.

Garasje:

Fremstår som normalt vedlikeholdt.

Bygget ansees å ha normal standard, hensyntatt type bygg og bruk.

Se forøvrig beskrivelser/detaljer om byggene i rapport.

Enebolig - Byggeår: 1968

UTVENDIG

[Gå til side](#)

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

Metall i takrenner, nedløp og beslag. Vindskier som er malte og beslag på isbord.

Det er ikke takstige eller snøfangere. Taket har lite fall, og det er vurdert å ikke være krav.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående bordkledning. Malt utvendige fasader i 2021.

Takkonstruksjonen har plassbygde sperrekonstruksjoner i treverk. Luftelyre i mønet utvendig. Lukkede konstruksjoner med skråisolerte tak opp mot mønet i 1. etasje. Det gjøres oppmerksom på at skrånede/krått isolerte tak på generelt grunnlag betegnes som en "risikokonstruksjon", og at det kan oppstå skader uten at dette lar seg inspisere.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass- type natre vinduer. Åpningsvinduer og faste vinduer.

Løsning uten vannbrett/beslag over vinduer, og er vanlig over vinduer under takutstikk og overbygd tak/terrasser.

Bygningen har foliert hovedytterdør med glass.

Bygningen har heve-skyvedør med isolerglass og trekarmer. Terrassedør med isolerglass og trekarmer.

Sokkeletasje: Overbygd tak ved inngangspartiet, størrelse er avrundet 2 m².

Sokkeletasje: Utgang fra stue til terrasse med adkomst til hage. Terrasse med impregnert tregulv, størrelse er tilsammen (avrundet) ca. 45 m².

1. etasje: Utgang fra stue til delvis overbygd terrasse med adkomst til hage. Terrasse med impregnert tregulv, størrelse er avrundet 32 m².

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater er generelt nye eller oppgraderte:

Gulv: Laminatgulv med trestruktur, fliser og malt mur.

Vegger: Malte plater, malt panel, ferdigpanel, og malt mur.

Himlinger: Malt panel og malte plater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulv mot grunnen med støpt dekke.

1. etg: Stue: Målt fra gulv ved peis til yttervegg/bakside: Målt ca. 9 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 m. Målt 18 mm høydeforskjell over hele rommet.

1. Etg: Stue: Målt fra gulv ved peis til yttervegg/gavlvegg: Målt ca. 2 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 m. Målt 2 mm høydeforskjell over hele rommet.

1. Etg: Hovedsoverom: Målt fra vegg ved dør til yttervegg: Målt ca. 4 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 m. Målt 2 mm høydeforskjell over hele rommet.

Sokkeletg: Treningsrom: Målt fra gulv ved dør til yttervegg: Målt ca. 1 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 m. Målt 15 mm høydeforskjell over hele rommet.

Sokkeletg: Treningsrom: Målt fra yttervegg til yttervegg: Målt ca. 4 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 m. Målt 5 mm høydeforskjell over hele rommet.

Sokkeletg: Entre/hall: Målt fra garderobeskap til åpning stue: Målt ca. 2 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 m. Målt 8 mm høydeforskjell over hele rommet.

Boligen har 2-løps elementpipe (en i bruk). Feieluke i sokkeletasje. Murt peis med innsats av type fra Nordpeis ny i 2021.

Rom under terreng: Laminatgulv rett på betongdekket. Noen vegger med utforede trevegger på grunnmur under terrengnivå. Veggene er kledd med panel. Hulltaking er foretatt i en bod uten å påvise unormale forhold. Fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy uten noen registreringer. Generell informasjon/risikokonstruksjon: Oppforede tregulv og utforede trevegger i kjellere er generelt en risikokonstruksjon, da det erfaringsmessig kan forekomme kondens/fuktproblematikk i forbindelse med dette over tid.

Boligen har tretrapp i eik mellom etasjer.

Innvendig har boligen folierte glatte dører.

Metalldører til boder i sokkeletasje.

Vinrom etablert i området mellom kjøkken/trapperom og tv-stuen i 1. etasje. Nytt i fm oppgraderinger i 2021.

Rommet er isolert. Dør med glass og vindu. Ledlys. Kjøling av type Thermo Cold.

Beskrivelse av eiendommen

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Baderom i sokkeletasje fra 2021. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Dokumentasjon er lagt inn i Boligmappa.

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 19 mm (fall 1:50 80 cm ut fra sluk). Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 19 mm.

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Rommet har innredning med skål-servant, veggmontert toalett og dusjhjørne.

Baderomsinnredning med laminerte fronter/skuffer.

Mekanisk avtrekk på vegg og tilluft i fm døren.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Entre/hall. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6%

Bad/vaskerom

Bad/vaskerom i sokkeletasje fra 2021. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon er lagt inn i Boligmappa.

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 12 mm (1:50 80 cm ut fra sluk). Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 12 mm. I tillegg er det en kant ved døren på ca. 25 mm som kompenserer for manglende høydeforskjell.

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Rommet har stålkum, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

Mekanisk avtrekk på vegg og tilluft i fm døren.

Hulltaking er ikke foretatt da det er vurdert å ikke være mulig på relevante steder pga tilliggende konstruksjoner (utslag på søker i vegg/tilstøtende rom). Hulltaking kan foretas på sted som påvises, forutsatt at eier fritar takstingeniør for ansvar og eventuelle følgeskader. Rommet er istedet fuktkontrollert både rommet og tilstøtende rom med egnet fuktmåleverktøy uten noen registreringer. Tilstandsgrad er vurdert med bakgrunn i dette, alder og materialbruk.

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Dokumentasjon er lagt inn i Boligmappa.

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 5 mm (1:50 80 cm ut fra sluk). Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 5 mm.

Det er slukrenne ved vegg i dusjonen og smøremembran med dokumentert utførelse.

Rommet har innredning med 2 skål-servanter, veggmontert toalett og dusjhjørne.

Baderomsinnredning med laminerte fronter/skuffer.

Mekanisk avtrekk på vegg og tilluft i fm døren.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i toalettrom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6%.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning og integrerte hvitevarer er fra 2021.

Kjøkkenet har innredning med glatte høyglanspolerte fronter av type IKEA, og benkeplaten er av type silestone.

Det er innvendig belysning i alle skuffer.

Det er integrerte hvitevarer av type Miele med: kjøleskap, frysescap, kjølfrysescap, oppvaskmaskin, komfyr (pyrolyse), mikroovn/komfyr, induksjonstopp med integrert avtrekk, varmeskuff, vannstoppssystem og komfyrvakt.

Det er kjøkkenventilator integrert i induksjonstopp type Bora Plus, med kullfilter. Avtrekk med kullfilter og er vurdert å være tilfredstillende.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Badstue med sittebenk. Badstuedør og badstueovn.

Trelemer på gulvet og sluk i gulv. Beiset panel på vegger og i himling. Luker for inn og utluft.

Toalettrom med veggmontert wc og skål-servant på benkeplate. Rommet har fliser på gulv, fliser og malte plater på vegger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vanninntak og stoppekran i sokkeletasje (bad/vaskerom).

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Det er ett rørskap på toalett i 1. etasje og ett på bad/vaskerom i sokkeletasje.

Rørskap på toalettrom i 1. etasje.

Det er synlige plast (PVC) avløpsrør i boligen. Plast avløpsrør i kjøkkeninnredning og våtrommene.

Plastsluk i to våtrom og slukrenne i ett våtrom.

Stakeluke på avløpsrør er i treningsrom og en garderoskop i sokkeletasje.

Lukket system og lufting for avløpsanlegg med synlig ventilhatt på taket, og er vurdert å være for luftingen (Normal dimensjonering av avløpslufting idag er 110mm over tak).

Boligen har naturlig ventilasjon. Det er vindusspalter på vinduer i boligen. Veggventil i ett soverom i sokkeletasje.

Utvendig vannkran.

Det er installert 2 stk varmpumper, en i hver etasje.

Varmpumper/Aircondition luft til luft system av typen Mitsubishi Electric.

Det er opplyst at det er foretat service hvert annet år.

Varmtvannstanken er på 198 liter, type OSO med produksjonsår 2016.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget:

230V el-anlegg med spredenett- el-anlegg i boligen. Sikringsskap med automatsikringer.

Smartsystem - styringssystem for app/tlf, for brytere i 1. etasje og sokkeletasje.

Alt av brytere/dinnere er av type fra Elko ifølge eier.

2 gulvstikkontakter.

2 stikkontakter i benkeplate på kjøkken type Evoline med USB.

Ledlys i badstue og ledlys i vinrommet.

Det er el-billader i carporten.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Det er ukjent byggegrunn. Fundamentering/grunnforhold er ukjent, men ihht Norges Geologiske grunnundersøkelse NGU Nasjonal løsmassedatadase (geo.ngu.no/kart/losmasse_mobil/) er det i grunnen i området: Løsmassetyp 12 - Morenemateriale, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen.

Drenering er fra 2021, og det er drenert og lagt dreenspapp der det var mulig å drenere. Ihht dette er det opparbeidede drenerende masser og drenerør. Nedløp er drenert ned i terrengskråning mot veien.

Drenering er på generelt grunnlag en risikokonstruksjon. Det opplyses på generelt grunnlag at kvaliteten på fyllmassene, vanntilsiget og fuktpåkjenningen i grunnen er forhold som påvirker levetiden til dreneringen. Tilstanden til eventuelle rør og kummer under terrenget er ikke kontrollerbare. Ingen fysisk kontrollmulighet av systemet. Vurdering basert på alder.

Bygningen har murt eller støpt grunnmur (vanskelig å avdekke). Støpt dekke i sokkeletasje.

Det er relativt flatt terreng/hage på oversiden av boligen. Fallforhold langs gavlvegger og flatt areal i gårdsplass. Fall på terreng ut fra byggets fremside.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Ledninger i bakken og er ikke mulig å kontrollere. Vurdering basert på alder og/eller synlige rør innvendig.

Utvendig vannledning er av plast (PEL) og er fra 2021. Det er offentlig vannforsyning via privat stikkledning.

Utvendige avløpsrør er fra 2021. Det er privat avløpsanlegg. Det er nytt rør mellom 2 kummer i 2021.

Septiktank/tett tank og kummer er av ukjente typer. Septikktank/kummer er fra 1968.

Ingen opplysning om utvendig nedgravd oljetank. Ingen vurderinger.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Enebolig:

- Balkonger/Terrasser: Rekkverk på terrasse er lavere en dagens krav (100 cm) (Krav ved oppføring (90 cm)).

- Utvendige trapper: Ingen vurderte.

- Innvendig trapp: Trapp uten rekkverk/håddlist og åpning mellom opptrinn er over 10 cm..

- Radon: Boligen ligger i ett område med "Moderat til lav" aktsomhetsgrad.

Boligen er ikke oppført med radonsperre/duk som idag. Det var ikke spesifikke, detaljerte krav til radonsperre i alle nye boliger slik vi kjenner fra nyere forskrifter (TEK10/TEK17)

- Brannteknisk: Røykvarslerutstyr/brannslukningsutstyr er i boligen.

- Brannceller: Boligen er registrert som Enebolig og er en branncelle.

- Rømningsvei: Hovedrømningsvei- Hovedytterdør. Alternativ rømningsvei (Terrassedører/Vinduer).

Rømning via hoveddør kan være én, mens terrassedør/vinduer fungerer som en alternativ vei.

- Forstøtningsmur: Ingen vurderte.

- Flomfare: Ingen spesielle forhold funnet for denne eiendommen.

- Overvann: Total fysisk risikoscore for denne eiendommen er 1 av 6, der 6 er høyest risiko.

- Rasfare: Ingen spesielle forhold funnet for denne eiendommen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Ingen tegninger ifm befaring/rapport.

Garasje / Anneks

- Det foreligger ikke tegninger

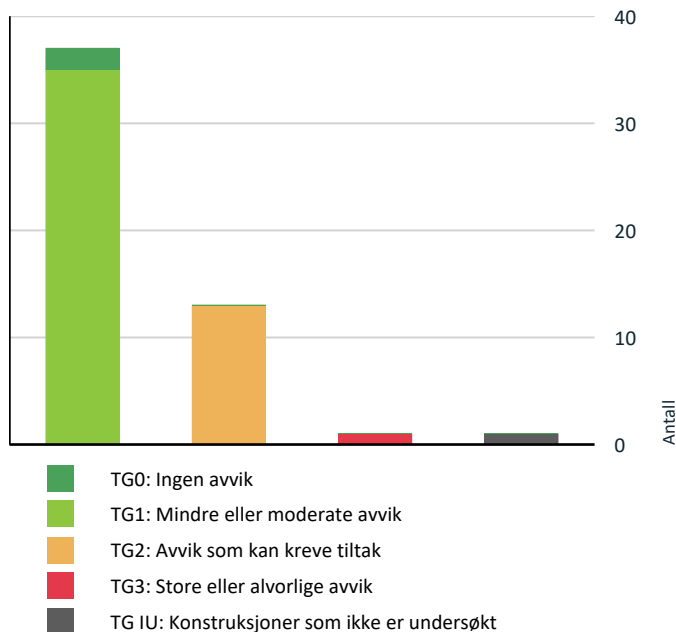
Ingen tegninger ifm befaring/rapport.

Det er ukjent om rommenes bruk (oppholdsrom/soverom) er godkjent av kommunen.

Registrert tilbygg igangsatt 11.05.2021. Det er ikke registrert noen ferdigattest.

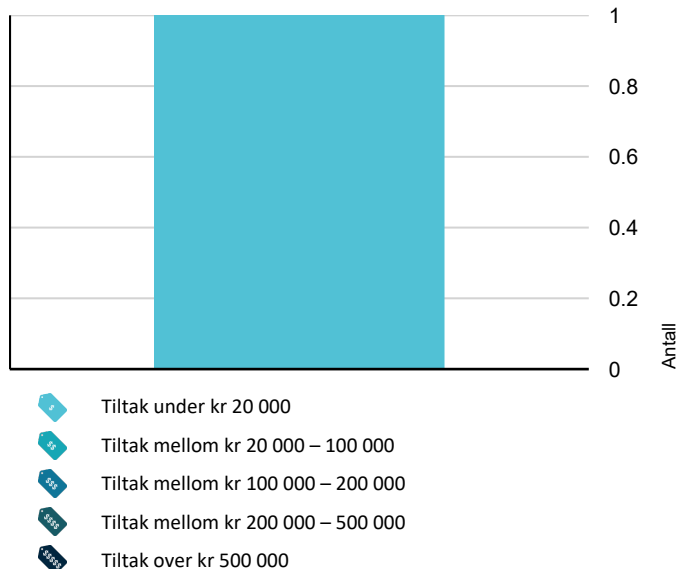
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Rapporten er avholdt etter beste skjønn. Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre det er angitt. Det gjøres oppmerksom på at panteattest/byggearkiv ikke er innhentet for eiendommen, og det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for rapporten.

Arealene er oppmålt etter: Takstbransjens Retningslinjer ved arealmåling av bolig.

Det kan være benyttet standard kommentarer på risikokonstruksjoner med erfaringsmessig hyppig skadefrekvens. Dette er generelle tilleggsplysninger for bruker av rapporten, og er ikke spesielt for denne bolig/eiendom. Opplysninger i rapport ifm påkostninger/oppgraderinger/vedlikehold etc er fra eier/eventuelt eiers representant i fm befaring.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer - 1 [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører - 1 - 2 [Gå til side](#)

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

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

! Tekniske installasjoner > Vannledninger - 1 [Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

-  **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** [Gå til side](#)

-  **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)

-  **Tomteforhold > Septiktank** [Gå til side](#)






-  **Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

-  **Våtrom > Sokkeletasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

-  Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn [Gå til side](#) dagens forskriftskrav.
-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
-  Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
-  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1968

Kommentar

Igangsatt 10.06.1967. Tatt i bruk 25.06.1968, ifølge offentlige opplysninger.

Standard

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

Vedlikehold

Fremstår generelt som normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

	Modernisering	Påkostninger, oppgraderinger og moderniseringer ifølge eiere. Boligen er betydelig påkostet og oppgradert med oppstart i 2021.
2024	Modernisering	Ny vannledning fra bolig til offentlig nett.
2021	Modernisering	Kjøkkeninnredning og integrerte hvitevarer. 2 stk nye badrom - sokkeletasje og 1. etasje. Nytt bad/vaskerom i sokkeletasje. Alle overflater: gulv, vegger og himlinger, er nye eller oppgraderte. Nye vinduer, terrassedører. Ny peis med insats. Etterisolert diverse yttervegger innvendig i sokkeletasje. Malt utvendige fasader. Drenert utvendig (der det er mulig å drenere ifølge eier).

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Asfalttakbelegg over 18 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Undertak over 30 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Konsekvens/tiltak

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

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Metall i takrenner, nedløp og beslag. Vindskier som er malte og beslag på isbord.
Det er ikke takstige eller snøfangere. Taket har lite fall, og det er vurdert å ikke være krav.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Malt utvendige fasader i 2021.

Tilstandsrapport

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har plassbygde sperrekonstruksjoner i treverk. Luftelyre i mønet utvendig. Lukkede konstruksjoner med skråisolerte tak opp mot mønet i 1. etasje. Det gjøres oppmerksom på at skråtak/skrått isolerte tak på generelt grunnlag betegnes som en "risikokonstruksjon", og at det kan oppstå skader uten at dette lar seg inspisere.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass- type natre vinduer. Åpningsvinduer og faste vinduer. Løsning uten vannbrett/beslag over vinduer, og er vanlig over vinduer under takutstikk og overbygd tak/terrasser.

Årstall: 2020

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Vinduer - 1

Beskrivelse

Kommentar til vinduer uten overbygg/tak.

Årstall: 2020

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Det er løsning uten vannbrett/beslag over vinduer utvendig. Utføring i treverk fra vinduer/dører til bakkant veggkledning. Potensielt kondensvann som renner ned på baksiden av den utvendige kledningen og på vindsperra, må ledes ut - og normalt er dette med beslag over vinduet. Oppkanten på vannbrettbeslaget må derfor stikke opp bak veggens vindsperre. (dette kan sløyfes der vinduer/dører ligger under skjermende bygningsdeler som takutstikk eller tett balkong).

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har foliert hovedytterdør med glass.

Årstall: 2024

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører - 1

Beskrivelse

Bygningen har heve-skyvedør med isolerglass og trekarmer.

TG 2 Dører - 1 - 2

Beskrivelse

Terrassedør med isolerglass og trekarmer.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng: Laminatgulv rett på betongdekket. Noen vegger med utforede trevegger på grunnmur under terrengnivå. Veggene er kledd med panel. Hulltaking er foretatt i en bod uten å påvise unormale forhold. Fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy uten noen registreringer. Generell informasjon/risikokonstruksjon: Oppforede tregulv og utforede trevegger i kjellere er generelt en risikokonstruksjon, da det erfaringsmessig kan forekomme kondens/fuktproblematikk i forbindelse med dette over tid.



Hulltaking.



Hulltaking. Måling.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har tretrapp i eik mellom etasjer.



Trapp mellom etasjer.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen folierte glatte dører.
Metalldører til boder i sokkeletasje.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Vinrom etablert i området mellom kjøkken/trapperom og tv-stuen i 1. etasje. Nytt i fm oppgraderinger i 2021.
Rommet er isolert. Dør med glass og vindu. Ledlys. Kjøling av type Thermo Cold.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

VÅTROM

SOKKELETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Baderom i sokkeletasje fra 2021. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Dokumentasjon er lagt inn i Boligmappa.

Årstall: 2021

Kilde: Faktura e.l

SOKKELETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Årstall: 2021

Kilde: Faktura e.l

SOKKELETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 19 mm (fall 1:50 80 cm ut fra sluk). Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 19 mm.

Årstall: 2021

Kilde: Faktura e.l

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Høydeforskjell fra gulv ved dør - topp membran til topp sluk, skal være min 25 mm ihht TEK 17.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

SOKKELETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2021

Kilde: Faktura e.l

Tilstandsrapport



Sluk.



Sluk.

SOKKELETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med skål-servant, veggmontert toalett og dusjhjørne.
Baderomsinnredning med laminerte fronter/skuffer.

Årstall: 2021

Kilde: Faktura e.l

SOKKELETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk på vegg og tilluft i fm døren.

Årstall: 2021

Kilde: Faktura e.l

SOKKELETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Entre/hall. Fuktivotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6%



Hulltaking.



Hulltaking. Måling.

SOKKELETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom i sokkeletasje fra 2021. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon er lagt inn i Boligmappa.

Tilstandsrapport

Årstall: 2021

Kilde: Faktura e.l

SOKKELETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Årstall: 2021

Kilde: Faktura e.l

SOKKELETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 12 mm (1:50 80 cm ut fra sluk). Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 12 mm. I tillegg er det en kant ved døren på ca. 25 mm som kompenserer for manglende høydeforskjell.

Årstall: 2021

Kilde: Faktura e.l

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Fallforhold 1:50 80 cm ut fra sluk er ca. 12 mm, og er noe mindre en krav i TEK 17 (16 mm).

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

SOKKELETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2021

Kilde: Faktura e.l



Sluk.



Sluk.

SOKKELETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har stålkum, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2021

Kilde: Faktura e.l

Tilstandsrapport

SOKKELETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk på vegg og tilluft i fm døren.

Årstall: 2021

Kilde: Faktura e.l

SOKKELETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det er vurdert å ikke være mulig på relevante steder pga tilliggende konstruksjoner (utslag på søker i vegg/tilstøtende rom). Hulltaking kan foretas på sted som påvises, forutsatt at eier fritar takstingeniør for ansvar og eventuelle følgeskader. Rommet er istedet fuktkontrollert både rommet og tilstøtende rom med egnet fuktmåleverktøy uten noen registreringer. Tilstandsgrad er vurdert med bakgrunn i dette, alder og materialbruk.



Utslag på søker - noe i vegg langs nedkant vegg. Ikke boret.

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Dokumentasjon er lagt inn i Boligmappa.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Årstall: 2021

Kilde: Faktura e.l

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 5 mm (1:50 80 cm ut fra sluk). Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 5 mm.

Tilstandsrapport

Årstall: 2021

Kilde: Faktura e.l

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Fallforhold 1:50 80 cm ut fra sluk er ca. 5 mm, og er mindre en krav i TEK 17 (16 mm).

Høydeforskjell fra gulv ved dør - topp membran til topp sluk, skal være min 25 mm ihht TEK 17.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2021

Kilde: Faktura e.l



Sluk.



Sluk.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med 2 skål-servanter, veggmontert toalett og dusjhjørne.

Baderomsinnredning med laminerte fronter/skuffer.

Årstall: 2021

Kilde: Faktura e.l

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk på vegg og tilluft i fm døren.

Årstall: 2021

Kilde: Faktura e.l

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

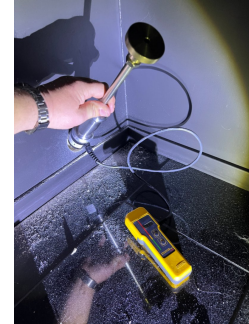
Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i toalettrom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6%.

Tilstandsrapport



Hulltaking.



Hulltaking. Måling.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning og integrerte hvitevarer er fra 2021.

Kjøkkenet har innredning med glatte høyglanspolerte fronter av type IKEA, og benkeplaten er av type silestone.

Det er innvendig belysning i alle skuffer.

Det er integrerte hvitevarer av type Miele med: kjøleskap, frysenskap, kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, komfyr (pyrolyse), mikroovn/komfyr, induksjonstopp med integrert avtrekk, varmeskuff, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator integrert i induksjonstopp type Bora Plus, med kullfilter.

Avtrekk med kullfilter og er vurdert å være tilfredstillende.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

SPESIALROM

SOKKELETASJE > BADSTUE

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Badstue med sittebenk. Badstuedør og badstueovn.

Trelemer på gulvet og sluk i gulv. Beiset panel på vegger og i himling.

Luker for inn og utluft.

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med veggmontert wc og skål-servant på benkeplate.

Rommet har fliser på gulv, fliser og malte plater på vegger.

Tilstandsrapport

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat må vurderes når det settes TG 3, og er kun et ca. beløp.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vanninntak og stoppekran i sokkeletasje (bad/vaskerom).

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Det er ett rørskap på toalett i 1. etasje og ett på bad/vaskerom i sokkeletasje.

Årstall: 2021

Kilde: Faktura e.l



Vanninntak/Stoppekran.



Rørskap i bad/vaskerom (sokkeletasje).



Rørskap i toalettrom (1. etg).

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger - 1

Beskrivelse

Rørskap på toalettrom i 1. etasje.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Rørskapet på toalettrom har siklemikk (deksel/avrenning) ut på vegg i toalettrom.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er synlige plast (PVC) avløpsrør i boligen. Plast avløpsrør i kjøkkeninnredning og våtrommene.

Plastsluk i to våtrom og slukrenne i ett våtrom.

Stakeluke på avløpsrør er i treningsrom og en garderoskop i sokkeletasje.

Lukket system og lufting for avløpsanlegg med synlig ventilhatt på taket, og er vurdert å være for luftingen (Normal dimensjonering av avløpslufting idag er 110mm over tak).

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon. Det er vindusspalter på vinduer i boligen. Veggventil i ett soverom i sokkeletasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Naturlig ventilering er ikke avvik i forhold til krav ved oppføringstidspunktet, men gir TG 2 ihht rapportstandarden.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er vurdert å ikke være behov for tiltak.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Utvendig vannkran.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert 2 stk varmepumper, en i hver etasje.

Varmepumper/Aircondition luft til luft system av typen Mitsubishi Electric.

Det er opplyst at det er foretatt service hvert annet år.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på 198 liter, type OSO med produksjonsår 2016.

Årstall: 2016

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget:

230V el-anlegg med sprednett- el-anlegg i boligen. Sikringsskap med automatsikringer.

Smartsystem - styringssystem for app/tlf, for brytere i 1. etasje og sokkeletasje.

Alt av brytere/dinnere er av type fra Elko ifølge eier.

2 gulvstikkontakter.

2 stikkontakter i benkeplate på kjøkken type Evoline med USB.

Ledlys i badstue og ledlys i vinrommet.

Det er el-billader i carporten.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1968 Ny bolig i 1968.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Oppgradert el-anlegg i 2021.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

Tilstandsrapport

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

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn. På baksiden av boligen skal det være fjellgrunn. Fundamentering/grunnforhold er ukjent, men ihht Norges Geologiske grunnundersøkelse NGU Nasjonal løsmassedatadase (geo.ngu.no/kart/losmasse_mobil/) er det i grunnen i området: Løsmassetyp 12 - Morenemateriale, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen.

Løsmassetyper	
MORENEMATERIALE	
11	Sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet
12	Usammenhengende/tynt dekke
10	Uspesifisert
13	Moreneleire
14	Avsmeltningsmorene (Ablasjonsmorene)
15	Randmorene/sone
17	Røgenmorene

NGU Nasjonal løsmassedatadase



NGU Nasjonal løsmassedatadase

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering er fra 2021, og det er drenert og lagt drenspapp der det var mulig å drenere. Ihht dette er det opparbeidede drenerende masser og drensrør. Nedløp er drenert ned i terrengskråning mot veien.

Drenering er på generelt grunnlag en risikokonstruksjon. Det opplyses på generelt grunnlag at kvaliteten på fyllmassene, vanntilsiget og fuktpåkjenningen i grunnen er forhold som påvirker levetiden til dreneringen. Tilstanden til eventuelle rør og kummer under terrenget er ikke kontrollerbare. Ingen fysisk kontrollmulighet av systemet. Vurdering basert på alder.

Årstall: 2021

Kilde: Faktura e.l

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Steder uten synlig utvendig tettesjikt på grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

For eventuelt å lukke avviket i fm utvendig tettesjikt på mur, må den være synlig.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har murt eller støpt grunnmur (vanskelig å avdekke). Støpt dekke i sokkeletasje.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er relativt flatt terreng/hage på oversiden av boligen. Fallforhold langs gavlvegger og flatt areal i gårdsplass. Fall på terreng ut fra byggets fremside.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsledninger: Ledninger i bakken og er ikke mulig å kontrollere. Vurdering basert på alder og/eller synlige rør innvendig. Utvendig vannledning er av plast (PEL) og er fra 2021. Det er offentlig vannforsyning via privat stikkledning. Utvendige avløpsrør er fra 2021. Det er privat avløpsanlegg. Det er nytt rør mellom 2 kummer i 2021.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Septiktank/tett tank og kummer er av ukjente typer. Septiktank/kummer er fra 1968.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.
- Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.

Konsekvens/tiltak

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

TG IU Oljetank

Beskrivelse

Ingen opplysning om utvendig nedgravd oljetank. Ingen vurderinger.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringsstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Enebolig:

- Balkonger/Terrasser: Rekkverk på terrasse er lavere en dagens krav (100 cm) (Krav ved oppføring (90 cm).

- Utvendige trapper: Ingen vurderte.

- Innvendig trapp: Trapp uten rekkverk/hådlist og åpning mellom opptrinn er over 10 cm..

- Radon: Boligen ligger i ett område med "Moderat til lav" aktsomhetsgrad.

Boligen er ikke oppført med radonsperre/duk som idag. Det var ikke spesifikke, detaljerte krav til radonsperre i alle nye boliger slik vi kjenner fra nyere forskrifter (TEK10/TEK17)

Tilstandsrapport

- Brannteknisk: Røykvarslerutstyr/brannslukningsutstyr er i boligen.
- Brannceller: Boligen er registrert som Enebolig og er en branncelle.
- Rømningsvei: Hovedrømningsvei- Hovedytterdør. Alternativ rømningsvei (Terrassedører/Vinduer). Rømnning via hoveddør kan være én, mens terrassedør/vinduer fungerer som en alternativ vei.
- Forstøtningsmur: Ingen vurderte.
- Flomfare: Ingen spesielle forhold funnet for denne eiendommen.
- Overvann: Total fysisk risikoscore for denne eiendommen er 1 av 6, der 6 er høyest risiko.
- Rasfare: Ingen spesielle forhold funnet for denne eiendommen.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.



NGU Nasjonal Radon aktsomhetskart. Norges Geologiske Undersøkelse.



NGU Nasjonal Radon aktsomhetskart. Norges Geologiske Undersøkelse.

Bygninger på eiendommen

Garasje / Anneks



Anvendelse

Byggeår

1987

Kommentar

Igangsatt 01.08.1985. Tatt i bruk 14.10.1985, ifølge offentlige opplysninger.

Standard

Normal standard i relasjon til bruken.

Vedlikehold

Fremstår generelt som normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Fritliggende garasje med garasje og carport i sokkeletasje, og innredede rom i 1. etasje.,

Fundamentert med støpt såle og murt grunnmur. Støpt dekke i garasje.

Carport med betongheller på grunnen.

Trevegger med stående utvendig kledning.

Saltak med plassbygde takkonstruksjoner og bordtak som undertak.

Taket er tekket utvendig med papp.

Innredet med strøm, lys, garasje vippeport, dører, vinduer, malte overflater/mur.

Det er stålpipes for bruk i innredet rom i 1. etasje.

Innredet 1. etasje med laminatgulv, malte plater/overflater, skråisolert tak innvendig sikringskap med automatsikringer.

Terrasse med impregnert treguv, størrelse er ca. 10 m².

Impregnert tretrapp uten rekkverk.

Fremstår som normalt vedlikeholdt, hensyntatt type bygg, alder og bruk.

Det er nedbøyning i innvendig bjelke i garasjen.

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



Tilbygg / modernisering

2021 Tilbygg Registrert tilbygg med bruksareal på 12 m², igangsatt 11.05.2021.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

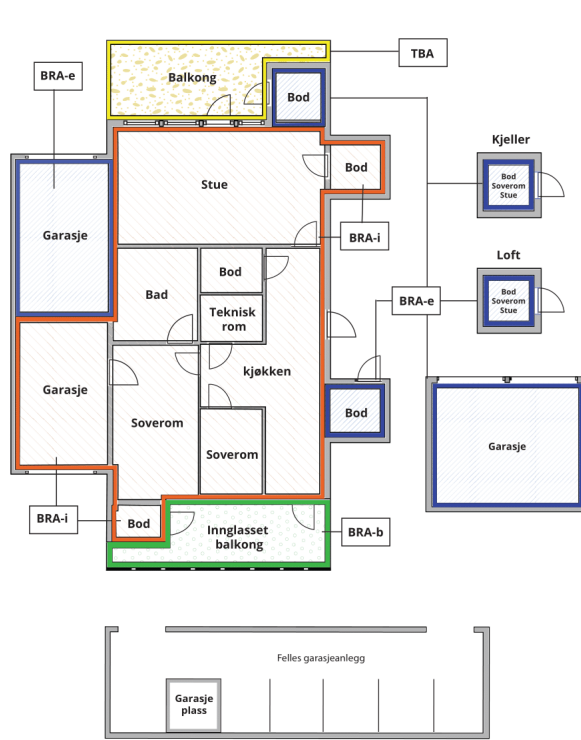
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasert balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasert balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Sokkeletasje	118			118	63	4	122
1. Etasje	129			129	32		129
SUM	247				95	4	251
SUM BRA	247						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Sokkeletasje	Entre/hall, trapperom, gang, bad, bad/vaskerom, badstue, soverom 1, soverom 2, trimrom, bod 1, bod 2, stue		
1. Etasje	Trapperom, gang, stue, tv-stue, spisestue, kjøkken, bad, toalettrom, soverom 1, soverom 2, garderobe, vinrom		

Kommentar

Arealet er beregnet ut i fra innvendig oppmåling på stedet.

ALH: Areal med lav takhøyde (Ikke målbart areal - Areal under 190 cm).

1. etg: Utvendig bod: Areal på (avrundet) 4 m² som ikke er målbart pga for lav takhøyde.

TBA: Ikke bruksareal: Terrasser, balkonger, åpen veranda, utvendig overbygd areal, altan ol.

Sokkeletg: Overbygd tak/gulv ved inngang på (avrundet) 1 m², er oppgitt som TBA.

Sokkeletg: Carport på 17 m² er oppgitt som TBA.

Sokkeletg: Terrasse på (avrundet) 45 m², er oppgitt som TBA.

1. etasje: Terrasse på (avrundet) 32 m², er oppgitt som TBA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Ingen tegninger ifm befaring/rapport.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja

Nei

Garasje / Anneks

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Sokkeletasje		40		40	21	1	41
1. Etasje		33		33	18		33
SUM		73			39	1	74
SUM BRA	73						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Sokkeletasje		Garasje for 1 bil, bod, bod i bakkant av carport	
1. Etasje		Oppholdsrom, soverom 1, soverom 2	

Kommentar

Arealet er beregnet ut i fra innvendig oppmåling på stedet.

ALH: Areal med lav takhøyde (Ikke målbart areal - Areal under 190 cm).

Sokkeletg: Bod: Areal på (avrundet) 1 m² som er vurdert å ikke være målbart pga for lav takhøyde.

TBA: Ikke bruksareal: Terrasser, balkonger, åpen veranda, utvendig overbygd areal, altan ol.

Sokkeletg: Overbygd tak ved inngang på (avrundet) 3 m², er oppgitt som TBA.

Carport på (avrundet) 18 m², er oppgitt som TBA.

1. etg: Overbygd terrasse på ca. 8 m² og terrasse på (avrundet) ca. 10 m², er oppgitt som TBA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Ingen tegninger ifm befaring/rapport.

Det er ukjent om rommenes bruk (oppholdsrom/soverom) er godkjent av kommunen.

Registrert tilbygg igangsatt 11.05.2021. Det er ikke registrert noen ferdigattest.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja

Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.4.2026	Rune Kirkerud	Takstingeniør
	Kari Nergaard	Kunde
	Dag Nergaard	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3422 ÅMOT	32	62		0	3001.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita). Offentlig registrert areal.	Eiet

Adresse

Støbakken 5

Hjemmelshaver

Nergaard Dag, Nergaard Kari

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende i område med flere boliger ca. 1,5 km fra Rena sentrum, i Åmot kommune. Eiendommen ligger fint og luftig til på skrånet vestvendt tomt med utsyn mot Glomma og Prestsjøen. Det er relativt kort vei til bla: fine turmuligheter i nærmiljøet, kort vei til Rena Leir, barnehage, skoler, høgskole, Rena sentrum med øvrige sentrumsfasiliteter som cafeer, butikker og de fleste servicetilbud, togstasjon/skysstasjon med daglige avganger til Elverum/Oslo og Trondheim m.m. Boligen har normale lys- og solforhold. Området må betraktes som meget barnevennlig.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via privat stikkledning. Ny vannledning fra bolig til offentlig nett i 2024.

Tilknytning avløp

Eiendommen har privat avløpsanlegg med privat stikkledning. Ifølge eier: Tett tank og 2 kummer. Tømmes annethvert år. Nye rør mellom kummer.

Regulering

Eiendommen er registrert med "Enebolig" og "Garasje/anneks/uthus". Eiendommen ligger i et område regulert til bolig. Øverste del av tomta ligger i område regulert for høyspenningsanlegg.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med bla. plen, beplantning, prydbusker og trær. Gruset innkjøring og parkeringsplass, med normale parkeringsforhold på eiendommen.

Tinglyste/andre forhold

Ingen opplyste forhold.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind				14 844
Kommentar				
Selskap og årlig sum ifølge eier.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke mottatt.	Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	07.04.2026	Sendt pr e-post.	Fremvist	2	Nei
Matrikelutskrift	23.04.2026	Ref. byggeår. Tomtestørrelse.	Gjennomgått	3	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.04.2026	
2	28.04.2026	Noe endringer og tilleggsinformasjon.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet.

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/LE3174>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon