Rudsenga 15B, 2383 BRUMUNDDAL



PROPR.NO

Selger
Cecilie Eklöf-Ottesen
41636041

Prisantydning
1 530 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 3411 Gnr. 2 Bnr. 97 Andelsnr. 15202

Brumunddal- Flott ny oppusset 2-roms leilighet, med terrasse

PRISANTYDNING
kr 1 530 000 kr

ANDEL AV FELLESGJELD
kr 159 579 kr

TOTALPRIS
kr 1 689 579 kr

FELLESKOST/MND
kr 5 420 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
53kvm

BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)
15kvm

ANTALL SOVEROM
1

BOLIGTYPE
Leilighet

EIEFORM
Andel

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
1971



Oppgradert hjørne leilighet på bakkeplan med høy standard





Stue med mulighet for å sette inn peis







Terrasse på 15m2



Velkommen inn!



Flislagt gang med varmekabler i gulvet. Gode mulighet for garderobeløsning.



Varmekabler i gangen reguleres separat fra stue og kjøkken



Soverom. Mulighet for å sette inn stor garderobe .



Soverommet er malt i en behagelig dempet mørk blå farge.



Åpen kjøkken løsning med varmefolie i gulvet.



Kjøkken med god plass til spisebord



Lang kjøkkenbenk med masse skap og benkplass. Innebygde hvitevarer.



Stue med plass til sofa og lenestol



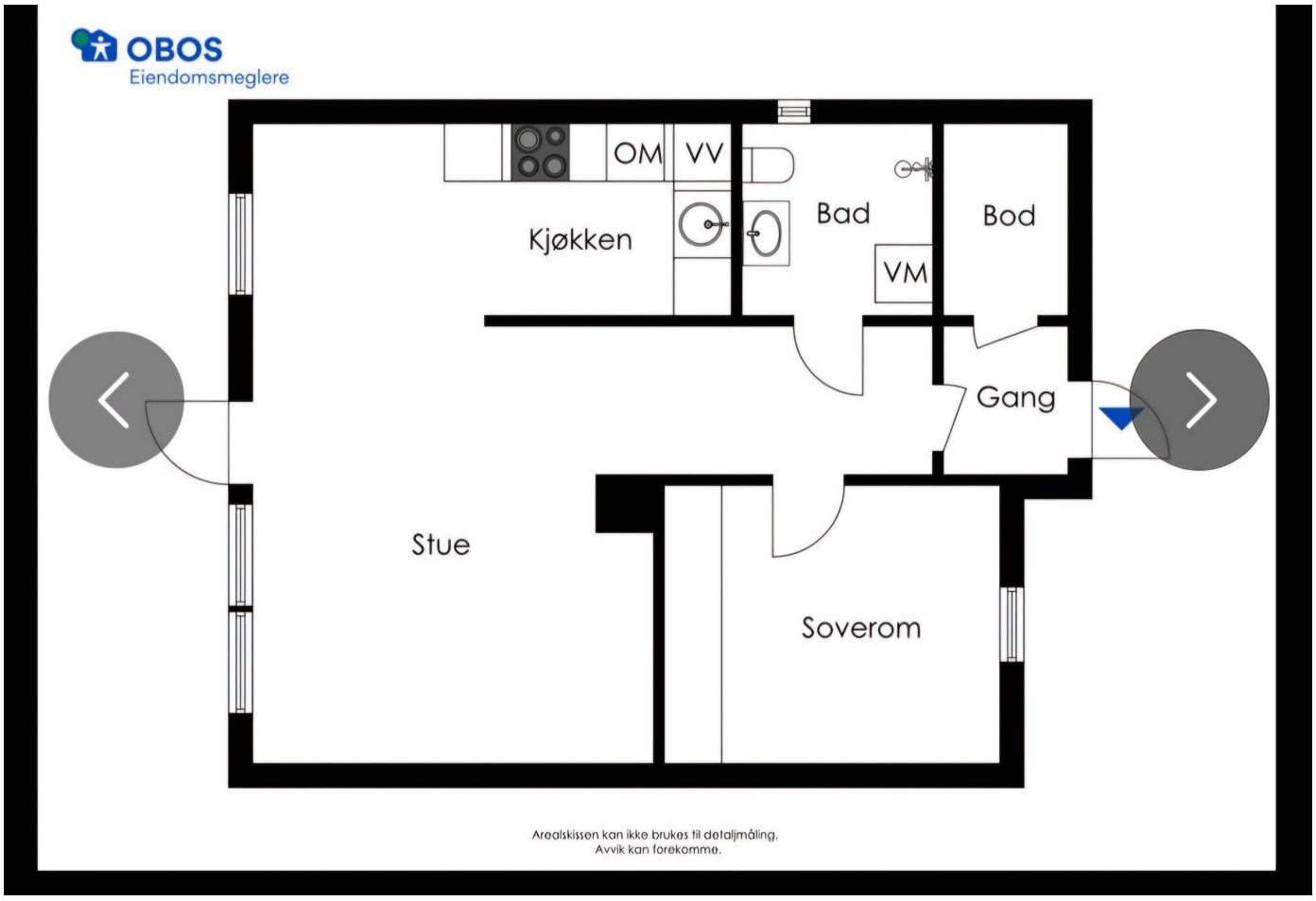
Bad med flislagt gulv og varmekabler. Våtromsplater på veggen



Nytt dusjkabinett







Tidligere planløsning. Vegg inn til bod og gang er blitt revet. Samt deler av veggen ved kjøkkenet

Om boligen

Rudsenga 15B er en flott 2-roms på bakkeplan med en god beliggenhet. Boligen holder en gjennomgående høy standard på et lettstelt plan. Fra stuen er det utgang til en stor terrasse. Videre byr leiligheten på en lys stue, delikat kjøkken, baderom, romslig soverom og entré. Hele leiligheten ble oppgradert i 2024. Gang og bad har varmekabler i gulvet, stue å kjøkken har varmefolie. Reguleres hver for seg. Nytt gulv med høy kvalitet i hele leiligheten, slette gipsvegger vegger. Skjult elektrisk anlegg og spotter i taket, utført av elektriker. El kontroll utført av elektriker.
Anmerkninger i tilstandsrapporten er utbedret. Leiligheten er innflyttings klar.

Beliggenhet

Leiligheten ligger fint til i indre del av borettslaget med kort gangavstand til de fleste av Brumunddal sentrums fasiliteter og servicetilbud, bl.a. Mølla kjøpesenter. Kort veg til fine tur- og friluftsområder både i skog og mark samt ved Mjøsa.

Annet

Kjøpere må være over 60 år eller uføretrygdet.
Visning etter avtale ved å kontakte selger på telefon eller SMS 41636041.

Omkostninger

1 530 000 kr (Prisantydning)
159 579 kr (Andel av fellesgjeld)
---
1 689 579 kr (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
8 200 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
500 kr (Tinglysing av pantedokument)
500 kr (Tinglysing av skjøte)

---

9 200 kr (Omkostninger totalt)

---

1 698 779 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

6 385 kr (Eierskiftegebyr)
500 kr (Panterett med urådighet)

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene.

Forsikringen har ingen egenandel.
Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse.
Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler.

Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med en bygningssakyndig før det legges inn bud.
Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jfr. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc. Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med

sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/ rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

Tilstandsrapport

Andelsleilighet i rekke

Rudsenga 15 B, 2383 BRUMUNDDAL

RINGSAKER kommune

gnr. 2, bnr. 97

Andelsnummer 15202

Sum areal alle bygg: BRA: 53 m² BRA-i: 53 m²



Befaringsdato: 22.08.2024 **Rapportdato:** 27.08.2024 **Oppdragsnr.:** 21227-1228 **Referansenummer:** CH6385

Autorisert foretak: Innlandet Takstforretning AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tom Inge Jahnsen **Vår ref:**

INNLANDET TAKSTFORRETNING

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
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.

Innlandet Takstforretning AS

Innlandet Takstforretning AS ble etablert i 2022 og er lokalisert i Brumunddal. Vi utfører alt av taksering innenfor tilstandsrapporter, verditaksering, reklamasjoner mv.

Vi er medlem i Norsk Takst som er Norges største takstorganisasjon og er da underlagt bransjens strengeste krav til takstforetaket, takstpersoner og etterutdanning.

Rapportansvarlig

Tom Inge Jahnsen
Uavhengig Takstingeniør
tom.inge@inntakst.no
465 12 925

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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

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

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

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr 10 000

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Dette er et forenklet sammendrag av boligen, for mer detaljert beskrivelse les punktene under konstruksjoner for å få et komplett bilde av objektet.

Andelsleilighet i rekke, oppført i 1984.
Greit ivaretatt bolig. Generelt med standard fra byggeår utvendig, innvendig fra 2024.

Boligen fremstår med normal bruksslitasje man kan forvente, sett ut i fra alder, jamført de enkelte anmerkninger i rapportsammendraget.

Andelsleilighet i rekke - Byggeår: 1984

Gå til side

UTVENDIG

Saltak med prefabrikkerte w-takstoler.
Himling isolert med mineralull.
Lufting gjennom luftespalter ved raft og veggventiler i gavler.

Takflatene er tekket med korrugerte takpanner.
Bordet undertak, trolig pålagt asfaltpapp.

Helbeslått pipehatt. Beslått luftehatt.
Lakkerte ståltakrenner og nedløp. Isbordbeslag.
Adkomst for feier i form av stigetrinn.
Vannbrettbeslag på de fleste vinduer.

Boligyttervegger i bindingsverkskonstruksjon, isolert med mineralull.
Yttervegg kledd med tømmermannspanel og liggende panel i gavlveggene.
Kledningen er i følge eiers opplysninger, sist overflatebehandlet i 2020.
Seksjoneringsvegger mot naboleilighet forutsatt utført etter gjeldende brann- og lydkrav for byggeåret.

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass.
Observert isolerglass fra 1999.
Det er montert ventiler i de fleste vinduer.
Vinduene er innvendig overflatebehandlet i 2024, jamført opplysninger fra eier.

Malt hovedytterdør i tre med 2-lags isolerglass.
Malt terrassedør i tre med 2-lags isolerglass.

Inngangsparti/terrasse.
Fundamentert på betongklosser, lagt direkte på terreng.
Bjelkelag av impregnerte bjelker.
Utført med impregnerte terrassebord, impregnert rekkverk.
Utebelysning.
Areal ca. 7 m².

Adkomst til terrasse fra stue.
Ukjent fundamentering, lagt direkte på terreng.
Bjelkelag av impregnerte bjelker.
Utført med impregnerte terrassebord, impregnert rekkverk.
Utebelysning.
Areal ca. 20 m².

Gå til side

INNVENDIG

Beskrivelse av eiendommen

Åpent kryperom under trebjelkelag og stubbegulv.
Inspeksjonsmulighet ved luke i gavl.

Etasjeskiller i trekonstruksjoner over kryperom, isolert med mineralull.

Gulvflater med laminat. Fliser i deler av entrè.
Overflater med malte plater.
Himlinger med malte plater. Innfelt downlight i enkelte himlinger.

Innvendig ett-løps elementpipe. Sotluke i stue.
Pusset og malt pipevange innvendig.
Ikke tilkoblet ildsted.

Malte formpressede innerdører.

Gå til side

VÅTROM

Bad/vaskerom med overflater, installasjoner og komponenter fra 2024.
Arbeider er dels utført med godkjente bedrifter (rørlegger og elektro) og dels egeninnsats (membran og flislegging), jamført opplysninger fra eier.
Det er ikke fremvist noen dokumentasjon på utførelse. Samsvarserklæring for elektriske arbeider foreligger.

Overflater med våtromsplater.
Himling med malte plater. Spotter i tak.
Flisbelagte gulvflater. Sokkelflis.
Elektriske varmekabler i gulv som varmekilde i rommet.

Plastsluk.
Forutsatt smøremembran under fliser som er utført iht krav for rehabiliteringsår.

Badet har innredning i form av baderomsinnredning, servant med ettgreps blandebatteri, vegghengt toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Elektrisk avtrekksvifte på bad. Tilluft gjennom spalte ved terskel på dør.

Gå til side

KJØKKEN

Innredning fra 2024.
Kjøkkeninnredning med overskap, underskap, skuffer, profilerte fronter, laminert benkeplate, kompositt kum, ettgreps blandebatteri og opplegg for oppvaskmaskin.
Integrerte hvitevarer i form av kjøle-/fryseskap, platetopp, stekeovn, mikro og oppvaskmaskin.
Varmtvannsbereder plassert i benkeskap.

Kjøkkenventilator med kullfilter over platetopp.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Røropplegg med plastrør (rør-i-rør).
Stoppekran, vannmåler og samlestokk plassert på kjøkken bak underskap.

Avløpsrør av plast (PVC).
Lufting over tak i egen takhatt.
Staking og spyling av avløpsrør via vannlås/sluk.

Ventilasjonen består av mekanisk og naturlig avtrekk. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut av mekanisk avtrekk eller naturlig oppdrift.
Mekanisk avtrekk fra bad/vaskerom.

Boligen har oppvarming i form av elektriske varmekabler/folie i entrè/gang, stue/kjøkken og bad/vaskerom.

Varmtvannsbereder (benkebereder) på ca. 116 liter, fra Oso.
Bereder er plassert i underskap på kjøkken.

Elektrisk anlegg i form av hovedsakelig skjult ledningsnett.
Sikringsskap i entrè med digital strømmåler, automatsikringer og 32A hovedsikring.
Kursene er merket.

Seksjonert leilighet. Brann-/lydkrav til skillevegger mot naboleiligheter og fellesarealer.
Montert røykvarslere i gang.
Nyere brannslukningsapparat.

Gå til side

TOMTEFORHOLD

Byggegrunnen er nedgravd og grunnundersøkelser er ikke foretatt, byggegrunn med morenemasser jamført kartdata fra Nasjonal løsmassedatabase.

Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuktsikring siden byggeår. Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng. Takvann er ført både ned i grunnen og ut på terreng.

Støpt grunnmur av betong.
Fundamenter var tildekket med jordmasser og kunne ikke besiktiges.

Eiet tomt med slakt hellende terreng ved grunnmur.
Opparbeidet med plen og beplantning. Gruset gårdsplass.
Eiendommen ligger ikke i ras/skredutsatt eller flomutsatt område, jamført NVE Aktsomhetskart.

Arealer

Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

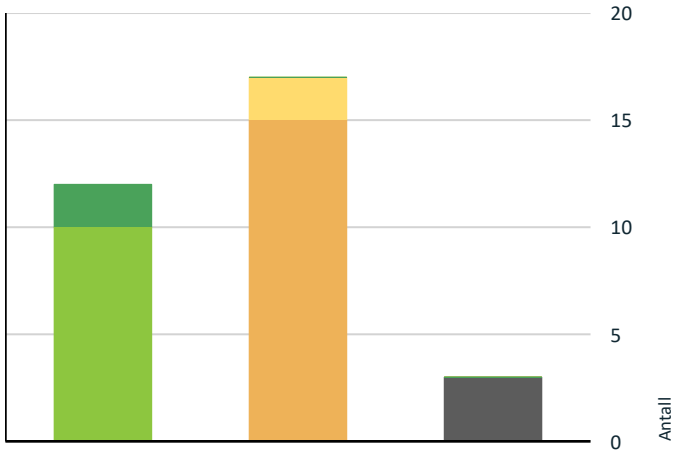
Andelsleilighet i rekke

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Bod og vindfang er åpnet opp og inngår nå i entrè/gang.

Sammendrag av boligens tilstand

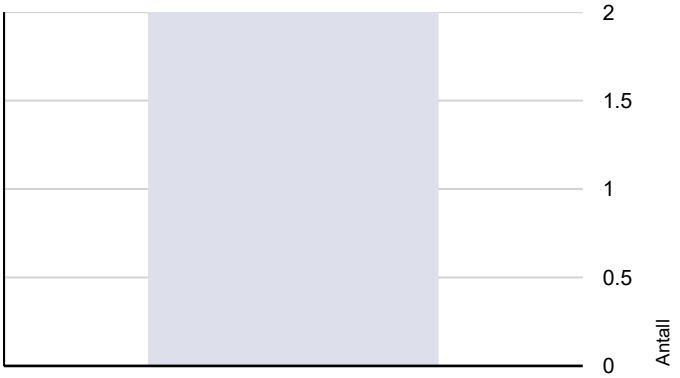
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår. Takstingeniøren er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Takstingeniøren tar forbehold om skjulte feil og mangler og forutsetter at bygget er godkjent slik det fremsto på befaringsdagen, sammen med fremlagte dokumenter.

Er mer enn halvparten av forventet brukstid oppnådd og materialer er kjente vil en bygningsdel vil kunne få TG 2 selv om det ikke er registrert negative avvik.

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

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet i rekke

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

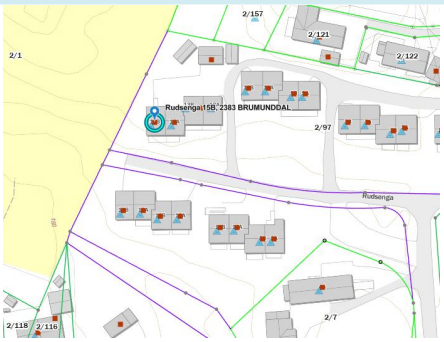
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

TG 3	Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
TG 3	Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
TG 3	Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
TG 3	Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
TG 3	Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
TG 3	Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
TG 3	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
TG 3	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
TG 3	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
TG 3	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
TG 3	Tomteforhold > Drenering	Gå til side
TG 2	AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK	
TG 2	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
TG 2	Innvendig > Radon	Gå til side

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET I REKKE



Byggeår
1984

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra byggetillatelse.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2024	Modernisering	Nye gulvflater, overflater og himlinger. Utført av: Egeninnsats. Kilde: Eiers opplysning.
2024	Modernisering	Nytt elektrisk opplegg i leiligheten, innmat i sikringsskap, takspotter og gulvvarme. Utført av: Elkai AS. Kilde: Eiers opplysning.
2024	Modernisering	Ny kjøkkeninnredning. Utført av: Dels egeninnsats og dels firma (Elkai AS og Rørlegger Terje Løvbak). Kilde: Eiers opplysning.
2024	Modernisering	Nye overflater, komponenter og installasjoner på bad/vaskerom. Utført av: Dels egeninnsats (membran, fliser og våtromsplater) og dels firma (Elkai AS og Rørlegger Terje Løvbak). Kilde: Eiers opplysning.
2024	Modernisering	Nytt inngangsparti og terrasse. Utført av: Egeninnsats. Kilde: Eiers opplysning.
2016	Modernisering	Ny taktekking og pipehatter. Utført av: Firma i regi av borettslaget. Kilde: Tidligere salgsoppgave.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takflatene er tekket med korrugerte takpanner.
Bordet undertak, trolig pålagt asfaltpapp.
Taktekkingen er besiktiget fra møne ved pipe.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Nedløp og beslag

Helbeslått pipehatt. Beslått luftehatt.
Lakkerte ståltakrenner og nedløp. Isbordbeslag.
Adkomst for feier i form av stigetrinn.
Vannbrettbeslag på de fleste vinduer.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Tilstandsrapport

- Takvannet ledes ikke vekk fra bygningen. Dette påfører konstruksjonene (ringmur, grunnmur, drenering og fuktsikring) unødvendig høy fuktbelastning.
- Byggverk skal sikres slik at is og snø ikke kan falle ned på steder hvor personer og husdyr kan oppholde seg. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Anbefaler at man kobler et 3-4m langt overvannsrør til nedløpet. Røret legges oppå terrenget eller graves ned vekk fra grunnmuren/bygningen.
- Taktekking med glatt overflate uavhengig av takvinkel eller taktekking med ru overflate over 27 grader må sikres med snøfangere. Snøfangere anbefales ved alle taksider, særlig i områder med gangtrafikk. Snøfangere bør monteres ved alle takflater grunnet fare for skjevbelastninger.



TG 1 Veggkonstruksjon

Boligyttervegger i bindingsverkskonstruksjon, isolert med mineralull.
Yttervegg kledd med tømmermannspanel og liggende panel i gavlveggene.
Kledningen er i følge eiers opplysninger, sist overflatebehandlet i 2020.

Seksjoneringsvegger mot naboleilighet forutsatt utført etter gjeldende brann- og lydkrav for byggeåret.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak med prefabrikkerte w-takstoler.
Himling isolert med mineralull.
Lufting gjennom luftespalter ved raft og veggventiler i gavler.

Loft/takkonstruksjon er besiktiget fra veggventil i gavl. Lukket konstruksjon med begrenset kontrollmulighet uten å gjøre inngrep i konstruksjonen.
Kaldloft er gjenbygget og ikke kontrollert. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Vurdering av avvik:

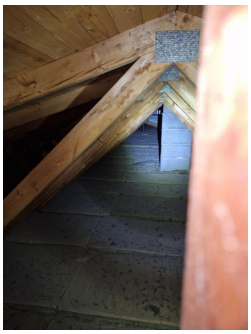
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

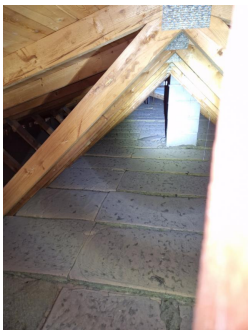
Konsekvens/tiltak

• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

- Adkomst/inspeksjonsmulighet til kaldloft bør etableres.

Tilstandsrapport





TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass.
Observert isolerglass fra 1999.
Det er montert ventiler i de fleste vinduer.

Vinduene er visuelt undersøkt fra bakkenivå og innvendige rom, og det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.
Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.
Vinduene er innvendig overflatebehandlet i 2024, jamført opplysninger fra eier.

TG 2 Dører

Malt hovedytterdør i tre med 2-lags isolerglass.
Malt terrassedør i tre med 2-lags isolerglass.

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

Årstall: 1999 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

- Ytterdør tar i karm ved åpning/lukking.
- Påvist manglende beslag i underkant av terrassedør.

Konsekvens/tiltak
• Dører må justeres.
• Andre tiltak:

- Tilstrekkelig tetting og beslag må monteres ved terskel, for å unngå at fuktighet trenger inn i konstruksjonen og kan forårsake fukt-/råteskader.



.

Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Inngangsparti/terrasse.
Fundamentert på betongklosser, lagt direkte på terreng.
Bjelkelag av impregnerte bjelker.
Utført med impregnerte terrassebord, impregnert rekkverk.
Utebelysning.
Areal ca. 7 m².

Adkomst til terrasse fra stue.
Ukjent fundamentering, lagt direkte på terreng.
Bjelkelag av impregnerte bjelker.
Utført med impregnerte terrassebord, impregnert rekkverk.
Utebelysning.
Areal ca. 20 m².

Terrasser/verandaer som står under åpen himmel vil alltid ha vedlikeholdsbehov, dette må påregnes.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

TG IU Andre utvendige forhold

Fellesdeler og bygningsdeler som yttertak, fasader, utvendige konstruksjoner m.m hvor ansvar for tilstand, vedlikehold og tiltak påhviler borettslaget er ikke tilstandsvurdert og omfattes ikke av denne rapporten. Plan for vedlikehold og utskiftninger på bygningen undersøkes i de tilfeller der dette foreligger.

For rapporter som gjelder leilighet i et andelslag (borettslag) er undersøkelsene i hovedsak begrenset til innvendig i leiligheten om ikke annet er nevnt. Om andre bygningsdeler er tatt med er det kun delen som er tilknyttet leiligheten som er vurdert og ikke hele bygningen. Oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller generalforsamling.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulvflater med laminat. Fliser i deler av entrè.
Overflater med malte plater.
Himlinger med malte plater. Innfelt downlight i enkelte himlinger.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Noe gjenstående kompletteringsarbeider med belistning og overgangslister.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Det er ikke behov for strakstiltak, men ferdigstilling av belistning må utføres for å lukke avviket.

Tilstandsrapport



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trekonstruksjoner over kryperom, isolert med mineralull.

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

Målt høydeforskjell på ca. 6 mm innenfor en lengde på 2 m i entrè/gang, og totalt 11 mm i gjennom hele rommet.
Målt høydeforskjell på ca. 11 mm innenfor en lengde på 2 m i stue/kjøkken, og totalt 15 mm i gjennom hele rommet.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon. Eiendommen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med "ukjent" aktsomhetsgrad.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

- Byggteknisk forskrift fra 2010 stiller krav til bygningsmessig prosjektering og utførelse i forhold til radonkonsentrasjon i inneluften.
Årsgjennomsnittet for radonkonsentrasjonen i inneluft skal ikke overstige 200 Bq/m³. Det stilles kun krav til målinger utført om hele eller deler av boligen er utleid.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Pipe og ildsted

Innvendig ett-løps elementpipe. Sotluke i stue.
Pusset og malt pipevange innvendig.
Ikke tilkoblet ildsted.

TG 2 Krypkjeller

Åpent kryperom under trebjelkelag og stubbegulv.
Inspeksjonsmulighet ved luke i gavl.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.
• Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

- Kryperom med begrenset tilkomst for å vurdere rommet mellom det nederste bjelkelaget og bakken (krypkjeller). Fuktigheten kan være høy i slike rom/kjellere på grunn av fuktighet fra grunnen, innsig av vann og/eller kondensering. Temperatur og fuktforhold kan gi skader i konstruksjoner slik som bjelkelag, og ofte utvikle seg over tid.
- Lav høyde mellom grunnen og bjelkelag, som gir økt risiko for skader.
- Isolasjonsmatter i gavler hindrer tilstrekkelig gjennomluftning av konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Ut ifra tilstanden i de besiktigede områdene er det ikke påvist unormale forhold, men det vil være usikkerhet rundt de mindre tilgjengelige områdene.

- En tilstandsrapport som denne baseres på en visuell befaring uten inngrep i konstruksjonen. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader utenfor krypkjelleren under befaringen, slik som misfarging av treverk, spesielle insekter eller råteskader i konstruksjoner, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Det anbefales derfor at en er oppmerksom på denne risikoen og undersøker dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig. Jevnlig kontroll av krypkjellere anbefales.





TG 1 Innvendige dører

Malte formpressede innerdører.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

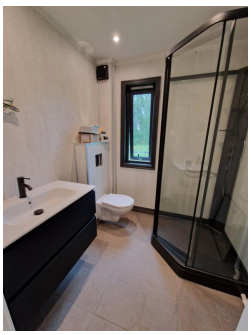
VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom med overflater, installasjoner og komponenter fra 2024.
Arbeider er dels utført med godkjente bedrifter (rørlegger og elektro) og dels egeninnsats (membran og flislegging), jamført opplysninger fra eier.
Det er ikke fremvist noen dokumentasjon på utførelse. Samsvarserklæring for elektriske arbeider foreligger.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier



Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater med våtromsplater.
Himling med malte plater. Spotter i tak.

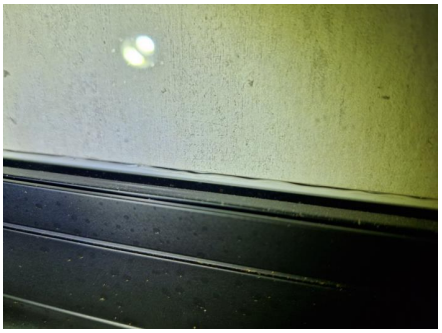
Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
• Det er påvist avvik i fuger.

- Vindu er plassert i våtsonen, dusjkabinett hindrer direkte vannsprut. Materialer er beskyttet mot direkte vannsprut ved dagens bruk, men plasseringen i våtsone kan føre til vanninntrengning i veggkonstruksjonen, og forkorte levetiden til materialet.
- Det er ikke fuget tilstrekkelig ved bunnlist og mellom bunnlist/sokkelflis i dusjsone.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Det er tekniske byggeforskrifter og NS 3600 som krever fuktbestandige materialer i våtsoner, som utløser TG2. Løsningen betinger imidlertid bruk av tette dusjvegger, dusjkabinett eller lignende. Åpen dusjløsning vil kreve tiltak. Kostnadsestimat er basert på at dagens løsning fungerer og settes derfor til 0.


Vindu plassert i våtsone.


Ikke tilstrekkelig fuging ved bunnlist.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Flisbelagte gulvflater. Sokkelflis.
Elektriske varmekabler i gulv som varmekilde i rommet.
Det er målt ca. 15 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til bakkant dusjsone.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

- Plassering av dusjkabinett hindrer måling direkte ved slukrist.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

- Når det ikke er tilfredsstillende fall til sluk kan vannet renne vekk fra sluket ved stor brukspåkjenning eller tilstoppet sluk. Dette kan føre til fuktskade. For å etablere fall til sluk må gulvet rehabiliteres, krav til minimum høydeforskjell fra sluk til gulv foran terskel på 25 mm. Det anses ikke nødvendig med umiddelbare tiltak. Eventuell utbedringer kan vurderes ved planlagte rehabiliteringer.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.
Forutsatt smøremembran under fliser som er utført iht krav for rehabiliteringsår.

Vurdering av avvik:
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Tilstandsrapport

- Dusjkabinett er plassert over sluk med fast avløpsrør fra opplegg til vaskemaskin ned i sluk. Dette vanskeliggjør flytting av dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak
• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet har innredning i form av baderomsinnredning, servant med ettgreps blandebatteri, vegghengt toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
• Det er påvist andre avvik:

- Det er ingen slisse for å synliggjøre lekkasjevann under toalett. Ikke fremlagt dokumentasjon på eventuell lekkasjesikring ved sisterne.
- Betjeningspanel for toalett mangler/er ikke montert.
- Speilinnredning er ikke tilkoblet/montert.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Det bør etableres spalte under toalett for å synliggjøre eventuelt lekkasjevann fra sisterne.
- Montering av betjeningspanel på toalett og speilbelysning/overskap må utføres for å lukke avviket.





1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk avtrekksvifte på bad.
Tilluft gjennom spalte ved terskel på dør.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

- Rommets våtsone er mot skillevegger av prefabrikkerte sponplatevegger, og hulltaking er derfor ikke praktisk å gjennomføre.
- Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator. Ved bruk av fuktindikator ble det ikke målt fuktvariasjoner.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Tilstandsrapport





KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Innredning fra 2024.
Kjøkkeninnredning med overskap, underskap, skuffer, profilerte fronter, laminert benkeplate, kompositt kum, ettgreps blandebatteri og opplegg for oppvaskmaskin.
Integrerte hvitevarer i form av kjøle-/fryseskap, platetopp, stekeovn, mikro og oppvaskmaskin.
Varmtvannsbereder plassert i benkeskap.

Hvitevarer er ikke funksjonstestet av bygningssakkyndig.
Ved fuktsøk på overflater i skap og gulv er det ikke registrert måleverdi som indikerer fukt.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det gjenstår noe kompletteringsarbeider med kjøkkenfronter og avslutning i hjørne ved underskap.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak, men komplettering må utføres for å lukke avviket.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter over platetopp.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

- Kullfilter fjerner kun matos og fett fra luften, men fjerner ikke fuktighet. Det er derfor anbefalt i byggteknisk forskrift med avtrekk til det fri for kjøkkenavtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Røropplegg med plastrør (rør-i-rør).
Stoppekran, vannmåler og samlestokk plassert på kjøkken bak underskap.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.
• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

- Lekkasjevakt anbefales montert i alle rom uten membran/tettesjikt med vanninstallasjoner.



TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast (PVC).
Lufting over tak i egen takhatt.
Staking og spyling av avløpsrør via vannlås/sluk.

Vurdering av avvik:
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjonen består av mekanisk og naturlig avtrekk. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut av mekanisk avtrekk eller naturlig oppdrift. Mekanisk avtrekk fra bad/vaskerom.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Boligen har oppvarming i form av elektriske varmekabler/folie i entrè/gang, stue/kjøkken og bad/vaskerom.

Oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstingeniøren.

Tilstandsrapport

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder (benkebereder) på ca. 116 liter, fra Oso.
Bereder er plassert i underskap på kjøkken.

Årstall: 2005 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

- Lekkasjevakt i tilknytning bereder, eventuelt flytting av bereder til rom med sluk anbefales.



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg i form av hovedsakelig skjult ledningsnett.
Sikringsskap i entrè med digital strømmåler, automatsikringer og 32A hovedsikring.
Kursene er merket.

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.
   2024 Nytt elektrisk opplegg i leiligheten
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Arbeider i 2024 er utført av Elkai AS.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja Samsvarserklæringer er fremvist og foreligger på boligmappa.no.

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja
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?

Tilstandsrapport

Ja Eltilsyn gjennomført 8/7-2024 med avvik for løsnet/ikke forskriftsmessig festet installasjon på bad. Ferdigstillelse må synliggjøres via tilbakemelding til Elvia AS.

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Avvik gitt i eltilsyn må lukkes.

Generell kommentar

De opplysningene som gis i denne rapporten om det elektriske anlegget er kun av visuell karakter og anlegget kan ha skjulte feil og mangler som ikke er avdekket.
For å få en total oversikt over tilstand på det elektriske anlegget anbefales kontroll utført av autorisert EL installatør/ EL tilsyn.



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Seksjonert leilighet. Brann-/lydkrav til skillevegger mot naboleiligheter og fellesarealer.
Montert røykvarslere i gang.
Nyere brannslukningsapparat.

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

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

Tilstandsrapport

Nei **Slukkeutstyr er ikke funksjonstestet.**

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei **Det er ikke synlige skader på røykvarsler. Røykvarsler er ikke demontert eller funksjonstestet.**

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunnen er nedgravd og grunnundersøkelser er ikke foretatt, byggegrunn med morenemasser jamført kartdata fra Nasjonal løsmassedatabase.
Tilstandsgrad er ikke vurdert.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuktsikring siden byggeår. Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng. Takvann er ført både ned i grunnen og ut på terreng.

Vurdering av avvik:
• Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

- Fuktsikring under terreng er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon, tilstandsgrad er satt ut fra opplysninger om alder og synlige forhold. Det gjøres oppmerksom på at etablering eller utbedring av fuktsikring ikke automatisk gjør at fukt forsvinner da det må påregnes kapillært sug fra grunnen. Regnvann og smeltevann må ikke renne inn mot bygningen, vann fra taknedløp må ledes bort. Fuktsikring er normalt ikke dimensjonert for å ta unna takvann.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Vann fra alle nedløp anbefales ført vekk fra bygningskroppen.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Støpt grunnmur av betong.
Fundamenter var tildekket med jordmasser og kunne ikke besiktiges.

TG 0 Terrengforhold

Eiet tomt med slakt hellende terreng ved grunnmur.
Opparbeidet med plen og beplantning. Gruset gårdsplass.
Eiendommen ligger ikke i ras/skredutsatt eller flomutsatt område, jamført NVE Aktsomhetskart.

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

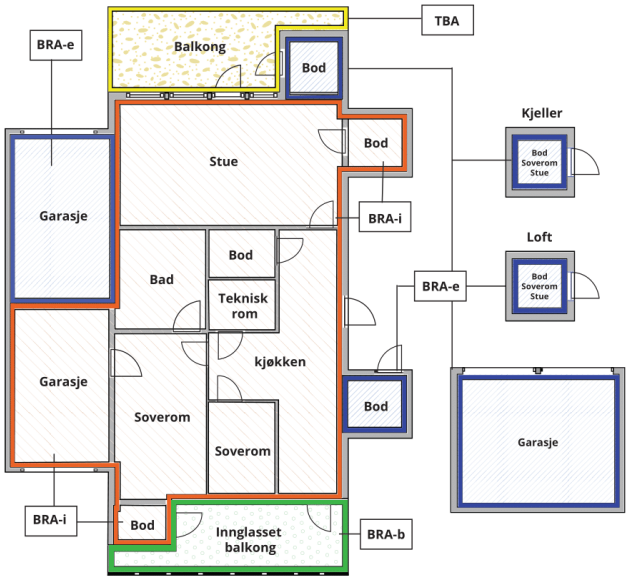
Hva er måleverdig areal?

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?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
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, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Andelsleilighet i rekke

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	53			53	27
SUM	**53**				**27**
SUM BRA	**53**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Entré/Gang, Soverom , Bad/vaskerom , Stue/kjøkken		

Kommentar

Følgende areal er medtatt i åpent areal (TBA):
Areal inngangsparti/terrasse: ca. 7 m².
Areal terrasse: ca. 27 m².

Arealene er målt med to desimaler og avrundet til nærmeste hele m². Arealene er målt iht. NS 3940:2023 - uten at det tas hensyn til lover og/eller forskrifter. Arealene er beregnet iht. rommenes faktiske bruk, selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Bod og vindfang er åpnet opp og inngår nå i entrè/gang.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se opplisting under Tilbygg/modernisering. Arbeider er dels utført av godkjente håndverkerbedrifter og ved egeninnsats, jamført opplysninger fra eier.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Andelsleilighet i rekke	53	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.8.2024	Tom Inge Jahnsen	Takstingeniør
	Per Sture Ottesen	Kunde
	Solveig Oddny Tømte	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3411 RINGSAKER	2	97		0	9226.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Rudsenga 15 B

Hjemmelshaver
Rudsenga 1 Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/RUDSENGA 1 BORETTSLAG	962306772		OBOS Eiendomsforvaltning AS	Eklöf-Ottesen Cecilie, Tømte Solveig Oddny

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
15202	100	12 000	58 619	*01.11.2023*	160 005	*01.08.2024*

Årsregnskap

Regnskapsår	2022		Samlet aksjekapital:		2 400
Omløpsmidler:		855 127	Samlet innskuddskapital:		267 200
Kortsiktig gjeld (-)	-	2 834	Langsiktig gjeld (+):	+	3 760 760
Disponible midler:		852 293	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:		4 027 960

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde ved Rudsenga i Brumunddal. Området består i hovedsak av frittliggende eneboliger og rekkehus. Boligen har en god beliggenhet med korte avstander til kollektiv transport, barnehage, barneskole og ca. 1 km til Brumunddal sentrum med de fleste fasiliteter og servicetilbud. Minimalt med støy fra nærområdet og omgivelsene. Utsyn over nærområdet. Fine tur- og rekreasjonsområder i nærområdet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra asfaltert kommunal veg, via interne gruset privat veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunal vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanen, jamført Kommuneplanens arealdel 2022-2026, sist revidert 21.12.2022. Planid: 3411_2022016.
Reguleringsmessige forhold er ikke undersøkt.

Om tomten

Felles eiet tomt i borettslaget, på ca. 9226 m². Tomten ligger i et relativt flatt terreng, og er opparbeidet med plen, beplantning og busker. Gruset innkjøring og gårdsplass. Parkering på egen eiendom. Solrik og åpen beliggenhet, bolig med utearealer og terrasse orientert mot sør.

Tinglyste/andre forhold

Ubekreftet grunnboksutskrift er innhentet/kontrollert.
Det foreligger ingen kjente eller tinglyste heftelser som anses å være av negativ betydning for takstobjektet.

Boligen er forbeholdt: trygdede (inkl unge uføretrygdede), pensjonister eller de over 60 år.
Oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1972

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	16.08.2024		Fremvist	1	Nei
Egenerklæring			Ikke vist		Nei
Reguleringsplaner	21.12.2022	Kommuneplanens arealdel 2022-2026, Ringsaker kommune, planid: 3411_2022016.	Ikke gjennomgått	51	Nei
Grunnbokutskrift	22.08.2024		Innhentet	1	Nei
Vedtekter	26.05.2005		Fremvist	8	Nei
Tegninger	20.05.1970	Plantegning.	Fremvist	1	Nei
Tilsynsrapport	10.07.2024	Tilsyn av det elektriske anlegget, utført av Elsikkerhet Norge AS.	Fremvist	3	Nei
Samsvarserklæring	01.08.2024	Samsvarserklæring for elektriske arbeider, utført av Elkai AS.	Fremvist	1	Nei
FDV-dokumentasjon	01.08.2024	FDV-dokumentasjon, kontrollrapporter gulvvarme etc i forbindelse med rehabilitering av det elektriske anlegget.	Fremvist	52	Nei
Byggetillatelse	04.04.1984	Tillatelse til gjenoppføring av rekkehus etter brann	Fremvist	2	Nei
Eier	22.08.2024	Opplysninger gitt av eier.	Fremvist		Nei
Årsberetning/regnskap	11.04.2023	Årsmøte 2023, Rudsenga 1 Borettslag.	Fremvist	32	Nei

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren 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.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: 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 omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. 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/CH6385

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.nofor mer informasjon

Egenerklæring

Rudsenga 15B, 2383 BRUMUNDDAL

12 Sep 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Rudsenga 15B	Rudsenga 15B	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Mars 2024

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om selger

Hovedselger

Eklöf-Ottesen, Cecilie

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 egenerklæringsskjemaet. 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**

2024

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Varmekabler koblet av elektriker. Fliselagt og satt opp våtromspanel av ufaglært.

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 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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**

2024

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Nytt elektrisk anlegg og sikringsskap utført av elektrisk firma

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Elkai

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

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

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

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?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Eklöf-Ottesen, Cecilie	**2024-09-12**

Identification

bankID Eklöf-Ottesen, Cecilie

SIGNICAT

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Eklöf-Ottesen, Cecilie	12/09-2024 20:34:37	BANKID

Informasjon fra forretningsfører

Selger av Rudsenga 15B, 2383 BRUMUNDDAL har hentet inn opplysninger fra forretningsfører. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Infobrev fra forretningsfører, som ofte oppsummerer de viktigste opplysningene i punktene under. OBS: Det er ingen garanti for at forretningsfører har fått med all info. Det forutsettes derfor at interessenter leser alle dokumentene grundig før budgivning/kjøp.
- Årsberetning
- Siste tilgjengelige regnskap
- Budsjett
- Vedtekter
- Husordensregler

Enkelte sameier og borettslag har ikke alle de overnevnte punktene tilgjengelig.

Utskrift borettslagsandeler

Andelsnummer 15202 i Rudsenga 1 Borettslag, Organisasjonsnummer 962306772

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	22.08.2024 kl. 03.56
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	22.08.2024 kl. 03.45

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2024/1205264-1/200 12.03.2024 21:00 **HJEMMEL TIL ANDEL**

VEDERLAG: NOK 860 000
OMSETNINGSTYPE: Fritt salg
EKLÖF-OTTESEN CECILIE
FØDT: 04.05.1980 IDEELL: 1/2
TØMTE SOLVEIG ODDNY
FØDT: 21.06.1953 IDEELL: 1/2

HEFTELSER

Heftelser i eiendomsrett:

2024/1205271-1/200 12.03.2024 21:00 **PANTEDOKUMENT**

BELØP: NOK 700 000
PANTHAVER : TOTENS SPAREBANK
ORG.NR: 937 887 787

Rettigheter:

Ingen rettigheter registrert

OPPLYSNINGER FRA BORETTSLAGET

2006/152768-1/201 07.12.2006 **REGISTRERE NY BORETTSLAGSANDEL**

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Selger av Rudsenga 15B, 2383 BRUMUNDDAL har hentet inn opplysninger fra grunnboken. De neste sidene i prospektet viser disse opplysningene.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 2, Bruksnummer 97 i 3411 RINGSAKER kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	22.08.2024 kl. 03.56
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	22.08.2024 kl. 03.45

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1972/8684-1/11 15.12.1972 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
Rudsenga 1 Borettslag
ORG.NR: 962 306 772

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

2016/938630-1/200 13.10.2016 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 4 700 000
Panthaver: OBOS-BANKEN AS
ORG.NR: 911 986 884
Uomsettelig
ELEKTRONISK INNSENDT

2017/951030-1/200 01.09.2017 21:00 **FELLES PANTEDOK BOR.INNSK**
Beløp: NOK 267 200
Panthaver: Borettslagets andelseiere i fellesskap, jfr. lov om borettslag §2-11, 1. ledd
LØPENR: 14011963

GRUNNDATA

1971/116-1/11 08.01.1971 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3411 GNR: 2 BNR: 91

2020/1450561-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 0412 GNR: 2 BNR: 97

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Tilstandsrapport

Andelsleilighet i rekke

Rudsenga 15 B, 2383 BRUMUNDDAL

RINGSAKER kommune

gnr. 2, bnr. 97

Andelsnummer 15202

Sum areal alle bygg: BRA: 53 m² BRA-i: 53 m²



Befaringsdato: 22.08.2024 **Rapportdato:** 27.08.2024 **Oppdragsnr.:** 21227-1228 **Referansenummer:** CH6385

Autorisert foretak: Innlandet Takstforretning AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tom Inge Jahnsen **Vår ref:**

INNLANDET TAKSTFORRETNING

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
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.

Innlandet Takstforretning AS

Innlandet Takstforretning AS ble etablert i 2022 og er lokalisert i Brumunddal. Vi utfører alt av taksering innenfor tilstandsrapporter, verditaksering, reklamasjoner mv.

Vi er medlem i Norsk Takst som er Norges største takstorganisasjon og er da underlagt bransjens strengeste krav til takstforetaket, takstpersoner og etterutdanning.

Rapportansvarlig

Tom Inge Jahnsen
Uavhengig Takstingeniør
tom.inge@inntakst.no
465 12 925

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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

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

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

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr 10 000

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Dette er et forenklet sammendrag av boligen, for mer detaljert beskrivelse les punktene under konstruksjoner for å få et komplett bilde av objektet.

Andelsleilighet i rekke, oppført i 1984.
Greit ivaretatt bolig. Generelt med standard fra byggeår utvendig, innvendig fra 2024.

Boligen fremstår med normal bruksslitasje man kan forvente, sett ut i fra alder, jamført de enkelte anmerkninger i rapportsammendraget.

Andelsleilighet i rekke - Byggeår: 1984

Gå til side

UTVENDIG

Saltak med prefabrikkerte w-takstoler.
Himling isolert med mineralull.
Lufting gjennom luftespalter ved raft og veggventiler i gavler.

Takflatene er tekket med korrugerte takpanner.
Bordet undertak, trolig pålagt asfaltpapp.

Helbeslått pipehatt. Beslått luftehatt.
Lakkerte ståltakrenner og nedløp. Isbordbeslag.
Adkomst for feier i form av stigetrinn.
Vannbrettbeslag på de fleste vinduer.

Boligyttervegger i bindingsverkskonstruksjon, isolert med mineralull.
Yttervegg kledd med tømmermannspanel og liggende panel i gavlveggene.
Kledningen er i følge eiers opplysninger, sist overflatebehandlet i 2020.
Seksjoneringsvegger mot naboleilighet forutsatt utført etter gjeldende brann- og lydkrav for byggeåret.

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass.
Observert isolerglass fra 1999.
Det er montert ventiler i de fleste vinduer.
Vinduene er innvendig overflatebehandlet i 2024, jamført opplysninger fra eier.

Malt hovedytterdør i tre med 2-lags isolerglass.
Malt terrassedør i tre med 2-lags isolerglass.

Inngangsparti/terrasse.
Fundamentert på betongklosser, lagt direkte på terreng.
Bjelkelag av impregnerte bjelker.
Utført med impregnerte terrassebord, impregnert rekkverk.
Utebelysning.
Areal ca. 7 m².

Adkomst til terrasse fra stue.
Ukjent fundamentering, lagt direkte på terreng.
Bjelkelag av impregnerte bjelker.
Utført med impregnerte terrassebord, impregnert rekkverk.
Utebelysning.
Areal ca. 20 m².

Gå til side

INNVENDIG

Beskrivelse av eiendommen

Åpent kryperom under trebjelkelag og stubbegulv.
Inspeksjonsmulighet ved luke i gavl.

Etasjeskiller i trekonstruksjoner over kryperom, isolert med mineralull.

Gulvflater med laminat. Fliser i deler av entrè.
Overflater med malte plater.
Himlinger med malte plater. Innfelt downlight i enkelte himlinger.

Innvendig ett-løps elementpipe. Sotluke i stue.
Pusset og malt pipevange innvendig.
Ikke tilkoblet ildsted.

Malte formpressede innerdører.

Gå til side

VÅTROM

Bad/vaskerom med overflater, installasjoner og komponenter fra 2024.
Arbeider er dels utført med godkjente bedrifter (rørlegger og elektro) og dels egeninnsats (membran og flislegging), jamført opplysninger fra eier.
Det er ikke fremvist noen dokumentasjon på utførelse. Samsvarserklæring for elektriske arbeider foreligger.

Overflater med våtromsplater.
Himling med malte plater. Spotter i tak.
Flisbelagte gulvflater. Sokkelflis.
Elektriske varmekabler i gulv som varmekilde i rommet.

Plastsluk.
Forutsatt smøremembran under fliser som er utført iht krav for rehabiliteringsår.

Badet har innredning i form av baderomsinnredning, servant med ettgreps blandebatteri, vegghengt toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Elektrisk avtrekksvifte på bad. Tilluft gjennom spalte ved terskel på dør.

Gå til side

KJØKKEN

Innredning fra 2024.
Kjøkkeninnredning med overskap, underskap, skuffer, profilerte fronter, laminert benkeplate, kompositt kum, ettgreps blandebatteri og opplegg for oppvaskmaskin.
Integrerte hvitevarer i form av kjøle-/fryseskap, platetopp, stekeovn, mikro og oppvaskmaskin.
Varmtvannsbereder plassert i benkeskap.

Kjøkkenventilator med kullfilter over platetopp.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Røropplegg med plastrør (rør-i-rør).
Stoppekran, vannmåler og samlestokk plassert på kjøkken bak underskap.

Avløpsrør av plast (PVC).
Lufting over tak i egen takhatt.
Staking og spyling av avløpsrør via vannlås/sluk.

Ventilasjonen består av mekanisk og naturlig avtrekk. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut av mekanisk avtrekk eller naturlig oppdrift.
Mekanisk avtrekk fra bad/vaskerom.

Boligen har oppvarming i form av elektriske varmekabler/folie i entrè/gang, stue/kjøkken og bad/vaskerom.

Varmtvannsbereder (benkebereder) på ca. 116 liter, fra Oso.
Bereder er plassert i underskap på kjøkken.

Elektrisk anlegg i form av hovedsakelig skjult ledningsnett.
Sikringsskap i entrè med digital strømmåler, automatsikringer og 32A hovedsikring.
Kursene er merket.

Seksjonert leilighet. Brann-/lydkrav til skillevegger mot naboleiligheter og fellesarealer.
Montert røykvarslere i gang.
Nyere brannslukningsapparat.

Gå til side

TOMTEFORHOLD

Byggegrunnen er nedgravd og grunnundersøkelser er ikke foretatt, byggegrunn med morenemasser jamført kartdata fra Nasjonal løsmassedatabase.

Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuktsikring siden byggeår. Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng. Takvann er ført både ned i grunnen og ut på terreng.

Støpt grunnmur av betong.
Fundamenter var tildekket med jordmasser og kunne ikke besiktiges.

Eiet tomt med slakt hellende terreng ved grunnmur.
Opparbeidet med plen og beplantning. Gruset gårdsplass.
Eiendommen ligger ikke i ras/skredutsatt eller flomutsatt område, jamført NVE Aktsomhetskart.

Arealer

Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

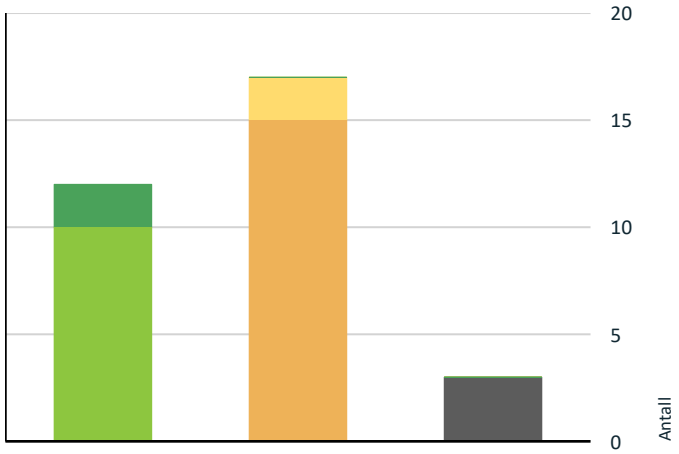
Andelsleilighet i rekke

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Bod og vindfang er åpnet opp og inngår nå i entrè/gang.

Sammendrag av boligens tilstand

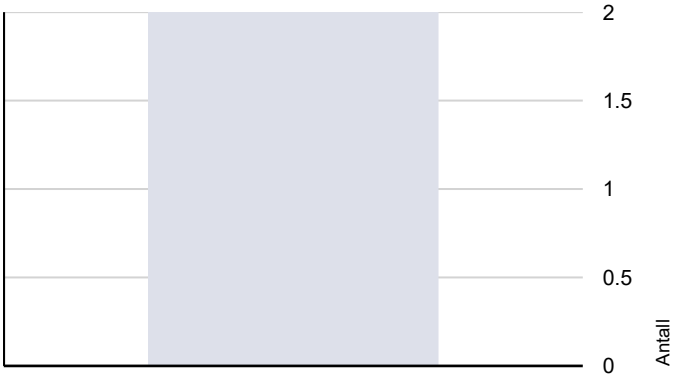
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår. Takstingeniøren er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Takstingeniøren tar forbehold om skjulte feil og mangler og forutsetter at bygget er godkjent slik det fremsto på befaringsdagen, sammen med fremlagte dokumenter.

Er mer enn halvparten av forventet brukstid oppnådd og materialer er kjente vil en bygningsdel vil kunne få TG 2 selv om det ikke er registrert negative avvik.

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

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet i rekke

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

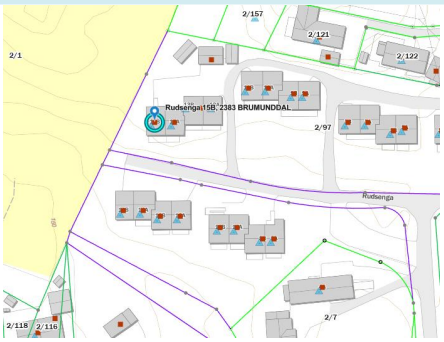
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

TG 3	Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
TG 3	Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
TG 3	Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
TG 3	Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
TG 3	Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
TG 3	Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
TG 3	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
TG 3	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
TG 3	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
TG 3	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
TG 3	Tomteforhold > Drenering	Gå til side
TG 2	AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK	
TG 2	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
TG 2	Innvendig > Radon	Gå til side

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET I REKKE



Byggeår
1984

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra byggetillatelse.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2024	Modernisering	Nye gulvflater, overflater og himlinger. Utført av: Egeninnsats. Kilde: Eiers opplysning.
2024	Modernisering	Nytt elektrisk opplegg i leiligheten, innmat i sikringsskap, takspotter og gulvvarme. Utført av: Elkai AS. Kilde: Eiers opplysning.
2024	Modernisering	Ny kjøkkeninnredning. Utført av: Dels egeninnsats og dels firma (Elkai AS og Rørlegger Terje Løvbak). Kilde: Eiers opplysning.
2024	Modernisering	Nye overflater, komponenter og installasjoner på bad/vaskerom. Utført av: Dels egeninnsats (membran, fliser og våtromsplater) og dels firma (Elkai AS og Rørlegger Terje Løvbak). Kilde: Eiers opplysning.
2024	Modernisering	Nytt inngangsparti og terrasse. Utført av: Egeninnsats. Kilde: Eiers opplysning.
2016	Modernisering	Ny taktekking og pipehatter. Utført av: Firma i regi av borettslaget. Kilde: Tidligere salgsoppgave.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takflatene er tekket med korrugerte takpanner.
Bordet undertak, trolig pålagt asfaltpapp.
Taktekkingen er besiktiget fra møne ved pipe.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Nedløp og beslag

Helbeslått pipehatt. Beslått luftehatt.
Lakkerte ståltakrenner og nedløp. Isbordbeslag.
Adkomst for feier i form av stigetrinn.
Vannbrettbeslag på de fleste vinduer.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Tilstandsrapport

- Takvannet ledes ikke vekk fra bygningen. Dette påfører konstruksjonene (ringmur, grunnmur, drenering og fuktsikring) unødvendig høy fuktbelastning.
- Byggverk skal sikres slik at is og snø ikke kan falle ned på steder hvor personer og husdyr kan oppholde seg. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Anbefaler at man kobler et 3-4m langt overvannsrør til nedløpet. Røret legges oppå terrenget eller graves ned vekk fra grunnmuren/bygningen.
- Taktekking med glatt overflate uavhengig av takvinkel eller taktekking med ru overflate over 27 grader må sikres med snøfangere. Snøfangere anbefales ved alle taksider, særlig i områder med gangtrafikk. Snøfangere bør monteres ved alle takflater grunnet fare for skjevbelastninger.



TG 1 Veggkonstruksjon

Boligyttervegger i bindingsverkskonstruksjon, isolert med mineralull.
Yttervegg kledd med tømmermannspanel og liggende panel i gavlveggene.
Kledningen er i følge eiers opplysninger, sist overflatebehandlet i 2020.

Seksjoneringsvegger mot naboleilighet forutsatt utført etter gjeldende brann- og lydkrav for byggeåret.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak med prefabrikkerte w-takstoler.
Himling isolert med mineralull.
Lufting gjennom luftespalter ved raft og veggventiler i gavler.

Loft/takkonstruksjon er besiktiget fra veggventil i gavl. Lukket konstruksjon med begrenset kontrollmulighet uten å gjøre inngrep i konstruksjonen.
Kaldloft er gjenbygget og ikke kontrollert. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Vurdering av avvik:

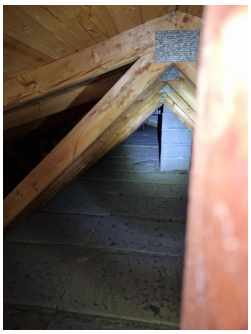
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

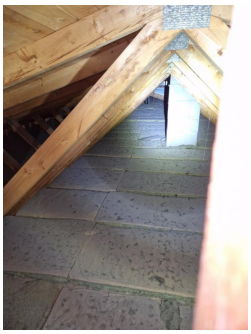
Konsekvens/tiltak

• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

- Adkomst/inspeksjonsmulighet til kaldloft bør etableres.

Tilstandsrapport





TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass.
Observert isolerglass fra 1999.
Det er montert ventiler i de fleste vinduer.

Vinduene er visuelt undersøkt fra bakkenivå og innvendige rom, og det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.
Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.
Vinduene er innvendig overflatebehandlet i 2024, jamført opplysninger fra eier.

TG 2 Dører

Malt hovedytterdør i tre med 2-lags isolerglass.
Malt terrassedør i tre med 2-lags isolerglass.

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

Årstall: 1999 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

- Ytterdør tar i karm ved åpning/lukking.
- Påvist manglende beslag i underkant av terrassedør.

Konsekvens/tiltak
• Dører må justeres.
• Andre tiltak:

- Tilstrekkelig tetting og beslag må monteres ved terskel, for å unngå at fuktighet trenger inn i konstruksjonen og kan forårsake fukt-/råteskader.



.

Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Inngangsparti/terrasse.
Fundamentert på betongklosser, lagt direkte på terreng.
Bjelkelag av impregnerte bjelker.
Utført med impregnerte terrassebord, impregnert rekkverk.
Utebelysning.
Areal ca. 7 m².

Adkomst til terrasse fra stue.
Ukjent fundamentering, lagt direkte på terreng.
Bjelkelag av impregnerte bjelker.
Utført med impregnerte terrassebord, impregnert rekkverk.
Utebelysning.
Areal ca. 20 m².

Terrasser/verandaer som står under åpen himmel vil alltid ha vedlikeholdsbehov, dette må påregnes.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

TG IU Andre utvendige forhold

Fellesdeler og bygningsdeler som yttertak, fasader, utvendige konstruksjoner m.m hvor ansvar for tilstand, vedlikehold og tiltak påhviler borettslaget er ikke tilstandsvurdert og omfattes ikke av denne rapporten. Plan for vedlikehold og utskiftninger på bygningen undersøkes i de tilfeller der dette foreligger.

For rapporter som gjelder leilighet i et andelslag (borettslag) er undersøkelsene i hovedsak begrenset til innvendig i leiligheten om ikke annet er nevnt. Om andre bygningsdeler er tatt med er det kun delen som er tilknyttet leiligheten som er vurdert og ikke hele bygningen. Oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller generalforsamling.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulvflater med laminat. Fliser i deler av entrè.
Overflater med malte plater.
Himlinger med malte plater. Innfelt downlight i enkelte himlinger.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Noe gjenstående kompletteringsarbeider med belistning og overgangslister.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Det er ikke behov for strakstiltak, men ferdigstilling av belistning må utføres for å lukke avviket.

Tilstandsrapport



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trekonstruksjoner over kryperom, isolert med mineralull.

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

Målt høydeforskjell på ca. 6 mm innenfor en lengde på 2 m i entrè/gang, og totalt 11 mm i gjennom hele rommet.
Målt høydeforskjell på ca. 11 mm innenfor en lengde på 2 m i stue/kjøkken, og totalt 15 mm i gjennom hele rommet.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon. Eiendommen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med "ukjent" aktsomhetsgrad.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

- Byggteknisk forskrift fra 2010 stiller krav til bygningsmessig prosjektering og utførelse i forhold til radonkonsentrasjon i inneluften.
Årsgjennomsnittet for radonkonsentrasjonen i inneluft skal ikke overstige 200 Bq/m³. Det stilles kun krav til målinger utført om hele eller deler av boligen er utleid.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Pipe og ildsted

Innvendig ett-løps elementpipe. Sotluke i stue.
Pusset og malt pipevange innvendig.
Ikke tilkoblet ildsted.

TG 2 Krypkjeller

Åpent kryperom under trebjelkelag og stubbegulv.
Inspeksjonsmulighet ved luke i gavl.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.
• Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

- Kryperom med begrenset tilkomst for å vurdere rommet mellom det nederste bjelkelaget og bakken (krypkjeller). Fuktigheten kan være høy i slike rom/kjellere på grunn av fuktighet fra grunnen, innsig av vann og/eller kondensering. Temperatur og fuktforhold kan gi skader i konstruksjoner slik som bjelkelag, og ofte utvikle seg over tid.
- Lav høyde mellom grunnen og bjelkelag, som gir økt risiko for skader.
- Isolasjonsmatter i gavler hindrer tilstrekkelig gjennomluftning av konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Ut ifra tilstanden i de besiktigede områdene er det ikke påvist unormale forhold, men det vil være usikkerhet rundt de mindre tilgjengelige områdene.

- En tilstandsrapport som denne baseres på en visuell befaring uten inngrep i konstruksjonen. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader utenfor krypkjelleren under befaringen, slik som misfarging av treverk, spesielle insekter eller råteskader i konstruksjoner, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Det anbefales derfor at en er oppmerksom på denne risikoen og undersøker dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig. Jevnlig kontroll av krypkjellere anbefales.





TG 1 Innvendige dører

Malte formpressede innerdører.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

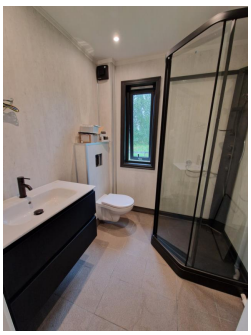
VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom med overflater, installasjoner og komponenter fra 2024.
Arbeider er dels utført med godkjente bedrifter (rørlegger og elektro) og dels egeninnsats (membran og flislegging), jamført opplysninger fra eier.
Det er ikke fremvist noen dokumentasjon på utførelse. Samsvarserklæring for elektriske arbeider foreligger.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier



Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater med våtromsplater.
Himling med malte plater. Spotter i tak.

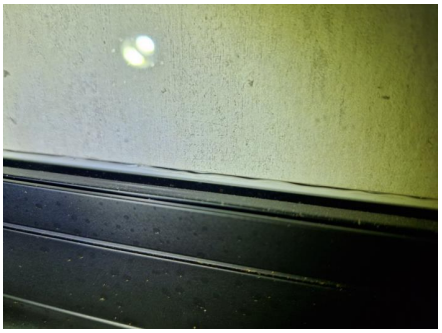
Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
• Det er påvist avvik i fuger.

- Vindu er plassert i våtsonen, dusjkabinett hindrer direkte vannsprut. Materialer er beskyttet mot direkte vannsprut ved dagens bruk, men plasseringen i våtsone kan føre til vanninntrengning i veggkonstruksjonen, og forkorte levetiden til materialet.
- Det er ikke fuget tilstrekkelig ved bunnlist og mellom bunnlist/sokkelflis i dusjsone.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Det er tekniske byggeforskrifter og NS 3600 som krever fuktbestandige materialer i våtsoner, som utløser TG2. Løsningen betinger imidlertid bruk av tette dusjvegger, dusjkabinett eller lignende. Åpen dusjløsning vil kreve tiltak. Kostnadsestimat er basert på at dagens løsning fungerer og settes derfor til 0.


Vindu plassert i våtsone.


Ikke tilstrekkelig fuging ved bunnlist.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Flisbelagte gulvflater. Sokkelflis.
Elektriske varmekabler i gulv som varmekilde i rommet.
Det er målt ca. 15 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til bakkant dusjsone.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

- Plassering av dusjkabinett hindrer måling direkte ved slukrist.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

- Når det ikke er tilfredsstillende fall til sluk kan vannet renne vekk fra sluket ved stor brukspåkjenning eller tilstoppet sluk. Dette kan føre til fuktskade. For å etablere fall til sluk må gulvet rehabiliteres, krav til minimum høydeforskjell fra sluk til gulv foran terskel på 25 mm. Det anses ikke nødvendig med umiddelbare tiltak. Eventuell utbedringer kan vurderes ved planlagte rehabiliteringer.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.
Forutsatt smøremembran under fliser som er utført iht krav for rehabiliteringsår.

Vurdering av avvik:
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Tilstandsrapport

- Dusjkabinett er plassert over sluk med fast avløpsrør fra opplegg til vaskemaskin ned i sluk. Dette vanskeliggjør flytting av dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak
• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet har innredning i form av baderomsinnredning, servant med ettgreps blandebatteri, vegghengt toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
• Det er påvist andre avvik:

- Det er ingen slisse for å synliggjøre lekkasjevann under toalett. Ikke fremlagt dokumentasjon på eventuell lekkasjesikring ved sisterne.
- Betjeningspanel for toalett mangler/er ikke montert.
- Speilinnredning er ikke tilkoblet/montert.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Det bør etableres spalte under toalett for å synliggjøre eventuelt lekkasjevann fra sisterne.
- Montering av betjeningspanel på toalett og speilbelysning/overskap må utføres for å lukke avviket.





1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk avtrekksvifte på bad.
Tilluft gjennom spalte ved terskel på dør.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

- Rommets våtsone er mot skillevegger av prefabrikkerte sponplatevegger, og hulltaking er derfor ikke praktisk å gjennomføre.
- Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator. Ved bruk av fuktindikator ble det ikke målt fuktvariasjoner.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Tilstandsrapport





KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Innredning fra 2024.
Kjøkkeninnredning med overskap, underskap, skuffer, profilerte fronter, laminert benkeplate, kompositt kum, ettgreps blandebatteri og opplegg for oppvaskmaskin.
Integrerte hvitevarer i form av kjøle-/fryseskap, platetopp, stekeovn, mikro og oppvaskmaskin.
Varmtvannsbereder plassert i benkeskap.

Hvitevarer er ikke funksjonstestet av bygningssakkyndig.
Ved fuktsøk på overflater i skap og gulv er det ikke registrert måleverdi som indikerer fukt.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det gjenstår noe kompletteringsarbeider med kjøkkenfronter og avslutning i hjørne ved underskap.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak, men komplettering må utføres for å lukke avviket.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter over platetopp.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

- Kullfilter fjerner kun matos og fett fra luften, men fjerner ikke fuktighet. Det er derfor anbefalt i byggteknisk forskrift med avtrekk til det fri for kjøkkenavtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Røropplegg med plastrør (rør-i-rør).
Stoppekran, vannmåler og samlestokk plassert på kjøkken bak underskap.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.
• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

- Lekkasjevakt anbefales montert i alle rom uten membran/tettesjikt med vanninstallasjoner.



TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast (PVC).
Lufting over tak i egen takhatt.
Staking og spyling av avløpsrør via vannlås/sluk.

Vurdering av avvik:
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjonen består av mekanisk og naturlig avtrekk. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut av mekanisk avtrekk eller naturlig oppdrift. Mekanisk avtrekk fra bad/vaskerom.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Boligen har oppvarming i form av elektriske varmekabler/folie i entrè/gang, stue/kjøkken og bad/vaskerom.

Oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstingeniøren.

Tilstandsrapport

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder (benkebereder) på ca. 116 liter, fra Oso.
Bereder er plassert i underskap på kjøkken.

Årstall: 2005 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

- Lekkasjevakt i tilknytning bereder, eventuelt flytting av bereder til rom med sluk anbefales.



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg i form av hovedsakelig skjult ledningsnett.
Sikringsskap i entrè med digital strømmåler, automatsikringer og 32A hovedsikring.
Kursene er merket.

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.
   2024 Nytt elektrisk opplegg i leiligheten
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Arbeider i 2024 er utført av Elkai AS.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja Samsvarserklæringer er fremvist og foreligger på boligmappa.no.

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja
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?

Tilstandsrapport

Ja Eltilsyn gjennomført 8/7-2024 med avvik for løsnet/ikke forskriftsmessig festet installasjon på bad. Ferdigstillelse må synliggjøres via tilbakemelding til Elvia AS.

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Avvik gitt i eltilsyn må lukkes.

Generell kommentar

De opplysningene som gis i denne rapporten om det elektriske anlegget er kun av visuell karakter og anlegget kan ha skjulte feil og mangler som ikke er avdekket.
For å få en total oversikt over tilstand på det elektriske anlegget anbefales kontroll utført av autorisert EL installatør/ EL tilsyn.



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Seksjonert leilighet. Brann-/lydkrav til skillevegger mot naboleiligheter og fellesarealer.
Montert røykvarslere i gang.
Nyere brannslukningsapparat.

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

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

Tilstandsrapport

Nei **Slukkeutstyr er ikke funksjonstestet.**

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei **Det er ikke synlige skader på røykvarsler. Røykvarsler er ikke demontert eller funksjonstestet.**

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunnen er nedgravd og grunnundersøkelser er ikke foretatt, byggegrunn med morenemasser jamført kartdata fra Nasjonal løsmassedatabase.
Tilstandsgrad er ikke vurdert.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuktsikring siden byggeår. Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng. Takvann er ført både ned i grunnen og ut på terreng.

Vurdering av avvik:
• Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

- Fuktsikring under terreng er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon, tilstandsgrad er satt ut fra opplysninger om alder og synlige forhold. Det gjøres oppmerksom på at etablering eller utbedring av fuktsikring ikke automatisk gjør at fukt forsvinner da det må påregnes kapillært sug fra grunnen. Regnvann og smeltevann må ikke renne inn mot bygningen, vann fra taknedløp må ledes bort. Fuktsikring er normalt ikke dimensjonert for å ta unna takvann.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Vann fra alle nedløp anbefales ført vekk fra bygningskroppen.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Støpt grunnmur av betong.
Fundamenter var tildekket med jordmasser og kunne ikke besiktiges.

TG 0 Terrengforhold

Eiet tomt med slakt hellende terreng ved grunnmur.
Opparbeidet med plen og beplantning. Gruset gårdsplass.
Eiendommen ligger ikke i ras/skredutsatt eller flomutsatt område, jamført NVE Aktsomhetskart.

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

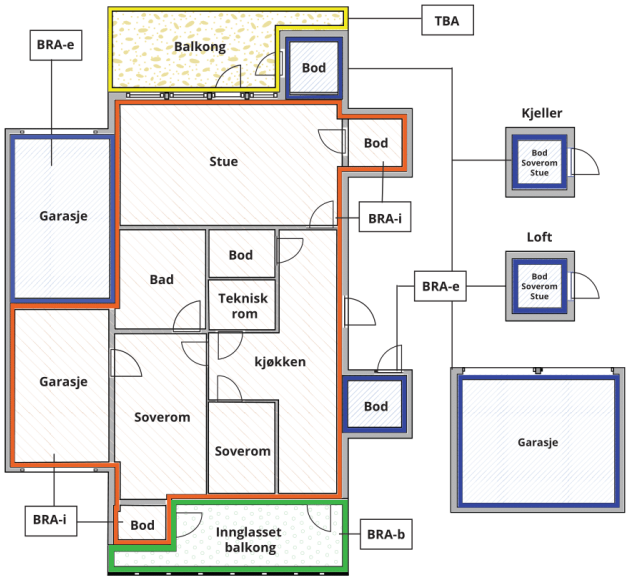
Hva er måleverdig areal?

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?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
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, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Andelsleilighet i rekke

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	53			53	27
SUM	**53**				**27**
SUM BRA	**53**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Entré/Gang, Soverom , Bad/vaskerom , Stue/kjøkken		

Kommentar

Følgende areal er medtatt i åpent areal (TBA):
Areal inngangsparti/terrasse: ca. 7 m².
Areal terrasse: ca. 27 m².

Arealene er målt med to desimaler og avrundet til nærmeste hele m². Arealene er målt iht. NS 3940:2023 - uten at det tas hensyn til lover og/eller forskrifter. Arealene er beregnet iht. rommenes faktiske bruk, selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Bod og vindfang er åpnet opp og inngår nå i entrè/gang.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se opplisting under Tilbygg/modernisering. Arbeider er dels utført av godkjente håndverkerbedrifter og ved egeninnsats, jamført opplysninger fra eier.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Andelsleilighet i rekke	53	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.8.2024	Tom Inge Jahnsen	Takstingeniør
	Per Sture Ottesen	Kunde
	Solveig Oddny Tømte	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3411 RINGSAKER	2	97		0	9226.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Rudsenga 15 B

Hjemmelshaver
Rudsenga 1 Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/RUDSENGA 1 BORETTSLAG	962306772		OBOS Eiendomsforvaltning AS	Eklöf-Ottesen Cecilie, Tømte Solveig Oddny

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
15202	100	12 000	58 619	*01.11.2023*	160 005	*01.08.2024*

Årsregnskap

Regnskapsår	2022		Samlet aksjekapital:		2 400
Omløpsmidler:		855 127	Samlet innskuddskapital:		267 200
Kortsiktig gjeld (-)	-	2 834	Langsiktig gjeld (+):	+	3 760 760
Disponible midler:		852 293	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:		4 027 960

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde ved Rudsenga i Brumunddal. Området består i hovedsak av frittliggende eneboliger og rekkehus. Boligen har en god beliggenhet med korte avstander til kollektiv transport, barnehage, barneskole og ca. 1 km til Brumunddal sentrum med de fleste fasiliteter og servicetilbud. Minimalt med støy fra nærområdet og omgivelsene. Utsyn over nærområdet. Fine tur- og rekreasjonsområder i nærområdet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra asfaltert kommunal veg, via interne gruset privat veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunal vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanen, jamført Kommuneplanens arealdel 2022-2026, sist revidert 21.12.2022. Planid: 3411_2022016.
Reguleringsmessige forhold er ikke undersøkt.

Om tomten

Felles eiet tomt i borettslaget, på ca. 9226 m². Tomten ligger i et relativt flatt terreng, og er opparbeidet med plen, beplantning og busker. Gruset innkjøring og gårdsplass. Parkering på egen eiendom. Solrik og åpen beliggenhet, bolig med utearealer og terrasse orientert mot sør.

Tinglyste/andre forhold

Ubekreftet grunnboksutskrift er innhentet/kontrollert.
Det foreligger ingen kjente eller tinglyste heftelser som anses å være av negativ betydning for takstobjektet.

Boligen er forbeholdt: trygdede (inkl unge uføretrygdede), pensjonister eller de over 60 år.
Oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1972

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	16.08.2024		Fremvist	1	Nei
Egenerklæring			Ikke vist		Nei
Reguleringsplaner	21.12.2022	Kommuneplanens arealdel 2022-2026, Ringsaker kommune, planid: 3411_2022016.	Ikke gjennomgått	51	Nei
Grunnbokutskrift	22.08.2024		Innhentet	1	Nei
Vedtekter	26.05.2005		Fremvist	8	Nei
Tegninger	20.05.1970	Plantegning.	Fremvist	1	Nei
Tilsynsrapport	10.07.2024	Tilsyn av det elektriske anlegget, utført av Elsikkerhet Norge AS.	Fremvist	3	Nei
Samsvarserklæring	01.08.2024	Samsvarserklæring for elektriske arbeider, utført av Elkai AS.	Fremvist	1	Nei
FDV-dokumentasjon	01.08.2024	FDV-dokumentasjon, kontrollrapporter gulvvarme etc i forbindelse med rehabilitering av det elektriske anlegget.	Fremvist	52	Nei
Byggetillatelse	04.04.1984	Tillatelse til gjenoppføring av rekkehus etter brann	Fremvist	2	Nei
Eier	22.08.2024	Opplysninger gitt av eier.	Fremvist		Nei
Årsberetning/regnskap	11.04.2023	Årsmøte 2023, Rudsenga 1 Borettslag.	Fremvist	32	Nei

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren 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.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: 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 omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. 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/CH6385

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.nofor mer informasjon

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 8 200**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 100/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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