



aktiv.

Østre Åbuveien 37, 2450 RENA

Stort gårdsbruk på totalt ca. 958 daa som hovedsakelig består av fulldyrka jord og skog. Opparbeidet tun med bebyggelse.



Eiendomsmegler / Partner

Marius Norum

Mobil 465 04 951

E-post marius.norum@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Elverum

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 900 000,-
Omkostn.: Kr 191 640,-
Total ink omk.: Kr 7 091 640,-
Selger: Ingeborg Kristiansen

Salgsobjekt: Gårdsbruk
Eierform: Eiet
Byggeår: 1961
BRA-i/: 315 m²
Tomtstr.: 958 239.5 m²
Gnr./bnr. Gnr. 45, bnr. 1
Gnr. 45, bnr. 48
Gnr. 45, bnr. 52
Gnr. 45, bnr. 53
Gnr. 50, bnr. 18
Gnr. 45, bnr. 9, fnr. 1

Oppdragsnr.: 1211240132

Ditt nye hjem?

Velkommen til Amundstad gård!

Et stort og hyggelig gårdsbruk med et samlet tomteareal på ca. 958 239,5m². Eiendommen består bla. av ca. 103,5 daa fulldyrka jord og ca. 825 daa skog hvorav ca. 305,5 daa av høg bonitet. Koselig inngjerdet tun som er bebygd med en stor enebolig og uthus fra 1961, en gammel låve fra ca. 1800, et stabbur fra ca. 1941, en koie fra 1950 og stall/talfjøs fra 2012. Bygningsmassen fremstår med noe moderniseringsbehov.

Landbrukseiendom med beliggenhet i Amundstadgrenda ved Rena i Åmot kommune, bygningsmassen beliggende ca. 215 m over havet. Ca. 3 km til Rena sentrum med dagligvare og post, ca. 4 km til skole og barnehage. Opplyst om flere bekker som krysser over eiendommen. Inntektsgrunnlag på eiendommen med jord- og skogbruk. Noe inntektsgrunnlag fra jakt.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	21
Plantegninger	46
Verditakst for landbrukseiendom.	49
Tilstandsrapport	61
Egenerklæringsskjema	87
Nabolagsprofil	92
Budskjema	101

Om eiendommen

Om boligen

Areal enebolig

BRA - i: 315 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 99 m²

Romfordeling: Trapperom, teknisk rom og diverse lagerrom/boder.

1. etasje

BRA-i: 108 m²

Romfordeling: Stue, kjøkken, vaskerom, toalettrom, gang/trapperom, entré/trapperom, trapperom til kjeller, soverom og bod.

2. etasje

BRA-i: 108 m²

Romfordeling: Stue, 2 bad, ganger/trapperom, 5 soverom og bod.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig med 2 etasjer og kjeller. Intern trappeforbindelse mellom etasjer og til kjeller. Kjeller med innvendig adkomst. Kjøkken og stue med delvis åpen løsning. Spisestue og stue med åpen løsning. Overbygget inngangsparti. Terrasse ved 1.etasje med adkomst via stue og terreng. Terrasse ved 2.etasje med adkomst via stue.

Bolig med fullt bruksareal for kjeller og begge etasjer. Kjellerrom med målt himlingshøyde 2,20 m (noe varierende). Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslys krav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m³) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor). Kaldtloft uten måleverdige areal.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Befaring 27.09.2023. Terrassearealer ble ikke oppmålt.

Tomtebeskrivelse

Samlet tomteareal er ca. 958 239,5m². Frodig hage rikt beplantet med prydbusker og stauder, bærbusker og enkelte frukttrær. Gode solforhold og mulighet for flere uteplasser.

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

Gnr. 45, bnr. 1 har et beregnet areal på ca. 563 485,2m².

Gnr. 45, bnr. 48 har et beregnet areal på ca. 73 535m².

Gnr. 45, bnr. 52 har et beregnet areal på ca. 226 860,1m².

Gnr. 45, bnr. 53 har et beregnet areal på caa. 38 738,9m².

Gnr. 50, bnr. 18 har et beregnet areal på ca. 55 620,3m².

Gnr. 45, bnr. 9, fnr. 1 er punktfestet tomt. Opplyst at eiendommen er under prosess for tilbakeføring til bortfester.

Tomtearealet er sammenfallende med opplysninger ved Gårdkart fra NIBIO med 958,4 daa hvor også festetomt er innbefattet.

Tomtearealet består av:

Fulldyrket jord: ca. 103,5 daa

Skog av høg bonitet: ca. 305,5 daa

Skog av middels bonitet: ca. 371,3 daa

Skog av lav bonitet: ca. 113 daa

Uproduktiv skog: ca. 35,2 daa

Myr: ca. 4,1 daa

Åpen jorddekt fastmark: ca. 2,2 daa

Bebygd, samt, vann, bre: ca. 23,6 daa

Arealer er hentet fra vedlagte gårdskart. Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Landbrukseiendom med beliggenhet i Amundstadgrenda ved Rena i Åmot kommune, bygningsmassen beliggende ca. 215 m over havet. Ca. 3 km til Rena sentrum med dagligvare og post, ca. 4 km til skole og barnehage. Bebyggelsen ligger langs fylkesvei FV 235 (Østre Åbuveien). Tun med bebyggelse og landbruksarealer rundt bygninger. Opplyst om flere bekker som krysser over eiendommen. Inntektsgrunnlag på eiendommen med jord- og skogbruk. Noe inntektsgrunnlag fra jakt.

Bygningssakkyndig

Knut Roger Furuseth v/Byggtakst Elverum AS.

Type takst

Tilstandsrapport og verditakst for landbrukseiendom.

Byggemåte

Enebolig - Byggeår: 1961.

Taket er vurdert fra bakkenivå. Saltakskonstruksjon tekket med taksteinsprofilerte stålplater, opplyst tekking fra ca 2008. Snøfangere opplyst montert i 2011. Undertak som bordtak fra byggeåret, ukjent vedr sekundærtekking. Malte vindskier. Isbord med metallbeslag.

Yttervegger med utvendig stående kledning. Opplyst at isolering fremstår som utført med mineralull. Fasader uten etablert lufting. Lusinger påvist montert ved underkant mellom kledningsbord (stikkprøve). Ukjent vedr siste utvendige overflatebehandling.

Liten overbygget terrasse mot vest under terrasse ved 2.etasje. Terrasse fra byggeåret. Betongkonstruksjon med støpt gulv og betongtrapp til terreng. Uten rekkverk ved terrasse/trapp. Malte tresøyler.

Åpen terrasse ved 2.etasje mot vest, terrasse fra byggeåret. Understøttet på tresøyler mot underliggende terrasse, innstøpt stålfot under tresøyler. Gulv med terrassebord, beiset rekkverk. Lavt tett rekkverk, metallbeslag over håndløper. Utførelse under tregulv fremstår med båndtekking og fall til renne i fremkant terrasse, renne med utkast.

Utvendige vannledninger av ukjent alder, avløpsledninger fra byggeåret. Privat vann fra egen brønn med dykkpumpe, trykktank i kjeller. Inntak med PE-plast (Elvestadkabel). Opplyst grovfilter på vanninntak (25 mikron) montert i 2015. Privat avløp opplyst med kummer og spredegrøfter. Avløpsrør fremstår utført med soil eller sement. Ingen tegn til eller opplysninger om tidligere frostproblematikk. Ingen opplysninger om problemer med avløpssystemet. Funksjon og tilstand vedr vann- og avløpsanlegg må vurderes av fagmann.

Låve - Byggeår: ca. 1800.

Eldre låvebygning. Inneholder diverse lagerrom. Opplyst byggeår ca 1800. Uisolert bygg. Fundamentert på steinpunkter. Yttervegger i tømmerlaft. Enkle tredører og slagporter. Saltak tekket med bølgeblikkplater. Uten renner og nedløp. Ikke innlagt strøm.

Bygg med preg av elde/slitasje, skader og mangelfullt vedlikehold.

Stabbur - Byggeår: ca. 1941.

Stabbur. Bygning med 2 etasjer. Inneholder et rom i hver etasje. Angitt samlet BTA for begge etasjer. Opplyst byggeår ca 1941.

Fundamentert på betongpilarer. Yttervegger i laft. Tregulv. Enkel tredør og enkle vinduer. Saltak med torvtekking, opplyst undertak av eternittplater. Uten renner og nedløp. Bygning med noe vedlikeholdsbehov. Fuktmerker og lokale råteskader ved en stakk østgavl.

Uthus - Byggeår: 1961.

Uthus. Bygning med 1.etasje. Opprinnelig bygget som redskapshus og kornlager. Inneholder nå diverse boder, salrom/forrom med støpt dekke, tre stallbokser og bingel for småfe/geit. Romslig midtgang i stall med støpt dekke. Ikke innlagt vann. Opplyst byggeår ca 1961. Inntilbygget skur mot vest fra 2022 (ca 50 m²). Fundamentert på betongmurer. Yttervegger i teglverk og bindingsverk, bindingsverk med utvendig stående kledning. Grusgulv og betonggulv. Tredører, enkle vinduer. Saltak tekket med eternittplater. Innlagt strøm. Bygning med noe vedlikeholdsbehov.

Koie - Byggeår: 1950.

Antatt isolert Moelvenbrakke. Inneholder et rom med soveplasser og liten kjøkkenbenk. Satt på pilarpunkter av løst stablede murblokker. Stubbeloft over krypkjeller. Yttervegger i bindingsverk med utvendig stående kledning. Varevinduer og tredør. Taktekking med shingel. Uten renner og nedløp. Innvendige flater med tregulv, vegger og himlinger med panel. Enkelt trekjøkken av eldre årgang, uten avløp. Vedovn tilknyttet stål røykrør. Uten strøm, vann og avløp. Utedo. Bygningsmasse med noe preg av elde/slitasje. Tekking med mosevekst.

Stall/tallefjøs - Byggeår: 2012.

Stall/tallefjøs. Tidligere Skogsarbeiderstall, nyttet som skygge og ly til hest på beite. Inneholder et rom. Uisolert bygg. Opplyst laftekasse fra ca 1890, tilflyttet og gjenreist ved eiendommen i 2012. Fundamentert på steinpunkter. Gulv med grus/halm. Yttervegger i tømmerlaft. Enkel tredør. Saltak tekket med bølgeblikksplater. Uten renner og nedløp. Ikke innlagt strøm. Bygg med preg av elde/slitasje.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av Byggtakst Elverum AS.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader -TG).

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

* Utvendig > Nedløp og beslag: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

- * Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- * Innvendig > Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad.
- * Innvendig > Rom Under Terreng: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er registrert typisk "kjellerlukt". Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.
- * Innvendig > Innvendige trapper - 2: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det er liten frihøyde i trappeløp.
- * Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv: Usikkerhet vedr lekkasjesikring ved terskel. Fall til sluk ved gulvet anses svakt og noe varierende.
- * Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".
- * Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitagesgrad. Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.
- * Tomteforhold > Drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- * Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. Manglende dokumentasjon for vann- og avløpsanlegg. Anlegget er 62 år gammelt. Ingen opplysninger om lekkasjer, frostproblematikk eller problemer med avløp. I følge Byggforsk byggdetaljblad ligger generell levetid plastrør på opptil 50 år, plast avløpsrør har levetid på 50 år. Normal forventet levetid på støpejernsrør og sementrør er ca 40 år. Spredegrøfter eller infiltrasjonsanlegg har en normal levetid på 25-30 år.

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

- * Utvendig > Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Enkelte kledningsbord med noe endeoppsprekking. Tett utførelse hindrer ventilering bak kledningsbord, ingen påviste følgeskader.
- * Utvendig > Vinduer: Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Vinduer med noe justeringsbehov. Påvist glasskade ved et vindu kjøkken.

- * Utvendig > Dører: Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass. Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Dører med noe justeringsbehov. Åpningsmekanisme med noe slark. Utvendige beslag under dører er ikke montert. Påvist glasskade ved terrassedør 2.etasje.
- * Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er påvist andre avvik: For lavt rekkverk ved terrasse (krav byggeår 0,9 m, dagens krav 1,0 m). Tettesjikt under terrassegulvet kunne ikke kontrolleres, ingen tegn til lekkasjer ved himling mot underliggende terrasse. Overflatebehandlinger med slitasje og avflassing.
- * Utvendig > Utvendige trapper: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Mosevekst ved plattning og trapp. Betong med mindre riss og noe avskallinger.
- * Innvendig > Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- * Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Overflater og installasjoner med preg av elde/slitasje. Enkelte løse vinylfliser.
- * Tekniske installasjoner > Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Kobbervannrør har levetid på fra 25 til 50 år.
- * Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Normal forventet levetid på støpejernsrør er ca 40 år. Plast avløpsrør har levetid på 50 år.
- * Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Kun naturlig ventilasjon fra vestre bad i 2.etasje og vaskerom. Begrenset ventilasjon med enkelte veggventiler.
- * Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Krav til bereder med fast montering og sikkerhetsbryter for varig last f.o.m 2 kW kom i 2010. Nytt krav til installasjon f.o.m 1,5 KW kom i januar 2014, med iverksettelse juni 2014.
- * Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Inntak via jordkabel. Inntak med sikringer på loft. Sikringskap med jordfeilautomater plassert i 1. og 2.etasje, opplyst nye sikringer fra 2015 -2017. Sikringskap 2.etasje med digital måler. Montert overspenningsvern. Merkede kurser. 3-fase 230V anlegg antatt med 63A hovedsikringer. Skjult og åpent ledningsnett av blandet alder. Elektrisk gulvvarme bad øst 2.etasje. Opplyst lagt jordkabel til stabbur og uthus. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.
- * Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren har sprekkdannelser.
- * Tomteforhold > Terrengeforhold: Det er påvist dårlig eller flatt fall inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Eiendommen ligger i flomutsatt område iht. kommuneplan. Tilnærmet flatt ved synlige grunnmurer. Terrenget skal ha fall minst 2 cm pr. meter og minst 3,0 meter ut i fra grunnmur.

Opplyst ved NVE sine kartsider at eiendommen ligger i aktsomhetssone for flom (NVE Atlas).

* Tomteforhold > Oljetank: Kombinasjon av alder og materiale tilsier at denne bør fjernes. Anlegget må oppgraderes til fyring med bioolje evt fjernes eller saneres hvis det ikke lengere skal være i bruk.

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

* Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er ikke montert rekkverk. Mosevekst ved terrassegulv og trapp. Betong med mindre riss og noe avskallinger.

* Innvendig > Pipe og ildsted: Pipevanger er ikke synlige. Deler av murkrager er innkledd eller tildekket. Tildekket pipevange ved et bad i 2.etasje. Utførelse med påføringer, tildekkinger eller vinyltapet/strie foran pipevanger er ikke i henhold til regler for teglpiper hvor det kreves at alle 4 pipevanger skal være tilgjengelig for inspeksjon (NB 3 sider hvor det er luftekanal). Utførelse ved himlinger/gulvoverflater hvor treverk tildekker murkrager ved teglpiper er ikke i henhold til brannforskrift. (NB ikke krav mot luftekanal). Treereol plassert foran en sotluke i kjeller. Opplyst fyringsforbud ved begge ilsteder i kjeller.

* Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Rommet anses ikke å oppfylle krav til våtrom med tetthet og ivaretagelse av lekkasjevann som tilfredsstiller dagens krav til våtrom. Levetidsbetraktninger som våtrom kommer ikke til anvendelse. Mangelfull ventilasjon. I følge Byggforsk byggdetaljblad kan man på overflater ikke forvente lengre levetid enn ca 20 år. Dette er helt avhengig av bruken.

* Våtrom > 2.Etasje > Bad 2 > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Mangelfull ventilasjon. Usikkerhet vedr tetthet ved rørgjennomføringer. Ingen tegn til fuktproblematikk ved overflater eller tilstøtende bygningsmasse som kan settes i sammenheng med rommets funksjoner. I følge Byggforsk byggdetaljblad kan man på overflater ikke forvente lengre levetid enn ca 20 år. Dette er helt avhengig av bruken.

* Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold: Enebolig med en boenhet. Utvendige brannstiger ved gavler. Brannslukningsapparat må byttes ut.

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

Det gjøres oppmerksom på at Låven er SEFRAK-registrert. SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Bygget kan ha vernestatus, men i mange tilfeller er de kun ført i registeret på grunn av alder. Kommunen har ikke opplyst om at bygget har noen vernestatus, men det kan likevel foreligge spesielle restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Elektriker, rørlegger

Arbeid utført av: Berg og Sandboe, Johan Hendrix A/S.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Svar: Ja

Beskrivelse: Smøremembran ihht våtromsnorm.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Flom 2013 og 2018

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Kalkutslag på innside murvegg i kjeller.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Enkeltplater på uthustaket har sprekker. Gammelt tak.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Fyringsforbud i kjeller.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Mus i stabbur og uthus.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Fjerning av oljedagtank som ikke var i bruk. Oppgradering av El- anlegg.

Arbeid utført av: Hendrix A/S, Berg og Sandboe

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

Svar: Ja

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Brann-/feierkontroll.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Svar: Ja

15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?

Svar: Nei

15.2 Er tanken plombert?

Svar: Nei

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Biloppstillingsplasser på egen gårdsplass.

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad.

Diverse

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert den 19.12.2014, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. Neste kontroll kan forventes i 2034.

Energi

Oppvarming

Oppvarming med ved og elektrisitet.

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

Økonomi

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr. 10 103,13,- for 2024.

For 2024 gjelder følgende satser for kommunale avgifter (inkl. mva.):

- * Eiendomsskatt bolig: Kr. 3 024,-
- * Feieavgift: Kr. 896,-
- * Septikren 2-4 m³ (grunnlag: 1/2 kum): Kr. 1 153,13,-
- * Renovasjon: Kr. 5 030,-

Størrelse på renovasjonsavgift avhenger av størrelse på dunk(er). Feie- og tilsynsgebyr avhenger av hvor mange pipeløp som må feies/inspiseres. Det gjøres oppmerksom på at avgiftene normalt justeres/reguleres årlig.

Formuesverdi

Kr 360 221,- per 31.12.2022.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 45, bruksnummer 1 i Åmot kommune. Gårdsnummer 45, bruksnummer 48 i Åmot kommune. Gårdsnummer 45, bruksnummer 52 i Åmot kommune. Gårdsnummer 45, bruksnummer 53 i Åmot kommune. Gårdsnummer 50, bruksnummer 18 i Åmot kommune. Gårdsnummer 45, bruksnummer 9, festenummer 1 i Åmot kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Følgende tinglyste heftelser (dokument) vil følge med eiendommen:

- * Utskiifting, tinglyst den 17.10.1951 - Dokumentnr: 2578. avløsning av bruksrett.
- * Elektriske kraftlinjer, tinglyst den 23.12.1954 - Dokumentnr: 3600. Rettighetshaver: Eidsiva Nett AS. Org.nr: 981 963 849. Jordskiftesak 0400-2002-08AD RØG Grenser m.m.
- * Elektriske kraftlinjer, tinglyst den 30.12.1955 - Dokumentnr: 901631. Rettighetshaver: Eidsiva Nett AS. Org.nr: 981 963 849. Jordskiftesak 0400-2002-08AD RØG Grenser m.m.
- * Elektriske kraftlinjer, tinglyst den 18.10.1968 - Dokumentnr: 990013. Rettighetshaver: Eidsiva Nett AS Org.nr: 981 963 849. 66 KV LEDNING. AVGRENING MED TILHØRENDE TRANSFORMATOR FRAM TIL RENA KARTONFABRIK. Jordskiftesak 0400-2002-08AD RØG Grenser m.m.
- * Jordskifte, tinglyst den 27.02.1969 - Dokumentnr: 953. SAK 32/1962
- * Elektriske kraftlinjer, tinglyst den 20.06.1970 - Dokumentnr: 2827. VEDR. 20 KV KRAFTLINJE. RETTIGHETSHAVER: ÅMOT KOMMUNALE ELEKTRISITETSVERK
- * Jordskifte, tinglyst den 06.02.1971 - Dokumentnr: 588. vedr. JORDSKIFTEOVERRETTSSAK. EIDSIVATING JORDSKIFTEDØMME (REF. DBNR 953/1969)
- * Skjønn, tinglyst den 07.03.1989 - Dokumentnr: 1319. Vedr. Østerdalsskjønnet. Årlig erstatning. Ekspropriant GLB
- * Bestemmelse om veg, tinglyst den 08.10.1992 - Dokumentnr: 4976. Rettighetshaver: Gnr. 45, bnr. 50 i Åmot kommune.
- * Jordskifte, tinglyst den 19.01.2000 - Dokumentnr: 305. Sak nr 6/94 H - Løken skog
- * Elektriske kraftlinjer, tinglyst den 14.03.2007 - Dokumentnr: 260483. Rettighetshaver: Eidsiva Nett AS. Org.nr: 981 963 849. Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m. Med flere bestemmelser
- * Erklæring/avtale, tinglyst den 14.05.2008 - Dokumentnr: 384656. Innløsning av årlig erstatning vedrørende vassdragsskjønn.
- * Erklæring/avtale, tinglyst den 14.05.2008 - Dokumentnr: 384891. Innløsning av årlig erstatning vedrørende vassdragsskjønn.

- * Jordskifte, tinglyst den 21.02.2013 - Dokumentnr: 152322. Jordskiftesak 0400-2002-08AI Bruksordning jakt - Søndre Kjølen Grunneigerlag
- * Jordskifte, tinglyst den 02.10.2014 - Dokumentnr: 841004. Jordskiftesak 0400-2002-08AC RØG Vegorganisering - Nyseterveien
- * Jordskifte, tinglyst den 03.06.2015 - Dokumentnr: 486371. Jordskiftesak 0400-2002-08AC RØG Vegorganisering - Søndre Kjølen veilag
- * Jordskifte, tinglyst den 24.11.2015 - Dokumentnr: 1096067. Saksnr. 0400-2002-08AS RØG grensebeskrivelse.

Dokumentene kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble utstedt ferdigattest for nybygg, innredning av leilighet våningshus i 1971. Merknader: Utførte arbeider omfatter nyinnredning av leilighet mot vest i 2. etg. Leiligheten har egen trappeoppgang og består ellers av gang, WC/bad, kjøkken, stue og soverom. Leiligheten har fra før ikke vært innredet. Det er også innredet WC/bad i leilighet mot øst i 2. etg.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen på eneboligen datert 1970. Innholdet i disse synes å være i samsvar med dagens bruk.

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei.

Privat vann fra egen brønn med dykkpumpe, trykktank i kjeller. Inntak med PE-plast (Elvestadkabel). Opplyst grovfilter på vanninntak (25 mikron) montert i 2015.

Privat avløp opplyst med kummer og spredegrøfter. Avløpsrør fremstår utført med soil eller sement. Ingen tegn til eller opplysninger om tidligere frostproblematikk. Ingen opplysninger om problemer med avløpssystemet. Funksjon og tilstand vedr vann- og avløpsanlegg må vurderes av fagmann.

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

Regulerings og arealplaner

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Åmot kommune 2016-2030, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til Landbruks-, natur- og friluftsområde samt reindrift (LNFR). Det gjøres oppmerksom på at oppføring av nye tiltak vil falle utenfor LNFR-formålet, og kan ikke skje uten etter dispensasjon eller reguleringsplan.

Det gjøres oppmerksom på at 173 400m² av eiendommen ligger i hensynsone for flomfare (H320), mens 2 790m² av eiendommen ligger i rød hensynsone for støy (H210_7) og 35 055m² av eiendommen i gul hensynsone for støy (H220_10).

Eiendommen omfattes også av kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljø 2016-2030. Ved Kartverkets kartsider angitt kulturminner ved eiendommen. Opplyst om fredning gitt av Hedmark Fylkeskommune vedr kullgrop eller kullfremstilling ved eiendommene 45/48 og 50/18.

Adgang til utleie

På generelt grunnlag er det tillatt å leie ut egen bolig eller del av egen bolig, så lenge formålet med utleien er i samsvar med godkjent bruk av gjeldende leieobjekt og/eller areal. Eiendommen står i matrikkelen registrert med én bruksenhet.

Kommentar konsesjon

Det gjøres oppmerksom på at ervervet av eiendommen er konsesjonspliktig. Kjøper er ansvarlig for å utarbeide og sende inn konsesjonssøknad snarest mulig etter budaksept, dog senest omgående etter signering av kjøpekontrakt. Kjøper dekker konsesjonsgebyret. I det tilfelle konsesjon ikke gis på bakgrunn av for høy kjøpesum, kan selger kreve at avtalen likevel skal gjelde, men til den høyeste pris landbruksmyndighetene kan godkjenne. Kjøper har konsesjonsrisikoen dersom konsesjon nektes med grunnlag i konsesjonsloven § 9 første ledd nr. 2-5 eller § 9 andre til fjerde ledd. I slike tilfeller skal selger holdes skadesløs og eiendommen må overtas av kjøper på avtalte vilkår senest innen 2 måneder etter første avslag på konsesjonssøknaden.

Når det søkes om konsesjon på en eiendom, tar kommunen stilling til om det skal settes vilkår for konsesjonen eller ikke, herunder krav om boplikt. I forhold til boplikt vurderer kommunen om det skal stilles vilkår om boplikt, om boplikten skal være en personlig plikt for eier og eventuelt hvor lenge boplikten skal vare.

Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksom på at det er driveplikt på jordbruksareal med fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite. Hvis en eiendom har slikt areal, er det driveplikt på den, uansett hvor stort arealet er. Driveplikten kan oppfylles ved at eier selv driver jorda eller leier bort jorda til andre som driver denne. Ny eier må innen 1 år etter overtakelse av eiendommen, bestemme om jorda skal drives selv eller leies bort.

For ytterligere informasjon om konsesjonsforhold, herunder også om bo- og driveplikt, kontakt Landbrukskontoret eller se på Landbruksdirektoratets hjemmesider.

Kommentar odelsrett

Det er ikke kjent med at det hviler odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

6 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

172 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 6 900 000))

191 640,- (Omkostninger totalt)

7 091 640,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning. Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 500/5 100/5 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt en provisjon på 2% av salgssummen, minimum kr 49.000,- av salgssummen ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), oppgjørshonorar (kr 6.250,-), visningshonorar (kr 2.500,-), markedspakke (kr 12.900,-) samt innhenting av opplysninger (kr 10.500,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

Ansvarlig megler

Marius Norum
Eiendomsmegler / Partner
marius.norum@aktiv.no
Tlf: 465 04 951

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

Salgsoppgavedato

16.05.2024



Velkommen til Amundstad gård!



Et stort og hyggelig gårdsbruk med et samlet tomteareal på ca. 958 239,5m². Eiendommen består bla. av ca. 103,5 daa fulldyrka jord og ca. 825 daa skog hvorav ca. 305,5 daa av høg bonitet.



Koselig inngjerdet tun med port som er bebygd en stor enebolig og uthus fra 1961, en gammel låve fra ca. 1800, et stabbur fra ca. 1941, en koi fra 1950 og stall/tallfjøs fra 2012.



Stor enebolig med innhold over to etasjer samt kjeller. Boligen fikk nytt tak i ca. 2008.



Du ønskes velkommen inn via et hyggelig inngangsparti.





Stuen er det naturlige oppholdsrommet i boligen, og er et stort, lyst og hyggelig rom.



Stuen har heltre gulv, lysmalte overflater og store vindusflater mot to ulike himmelretninger som sørger for et fint lysinnslipp.



Som et fint midtpunkt i stuen er det en nydelig klebersteinovn som gir god varme på vinterstid.



Fra stuen har du doble dører ut til en hyggelig terrasse med videre adkomst til hage opparbeidet med plen og diverse beplantning.



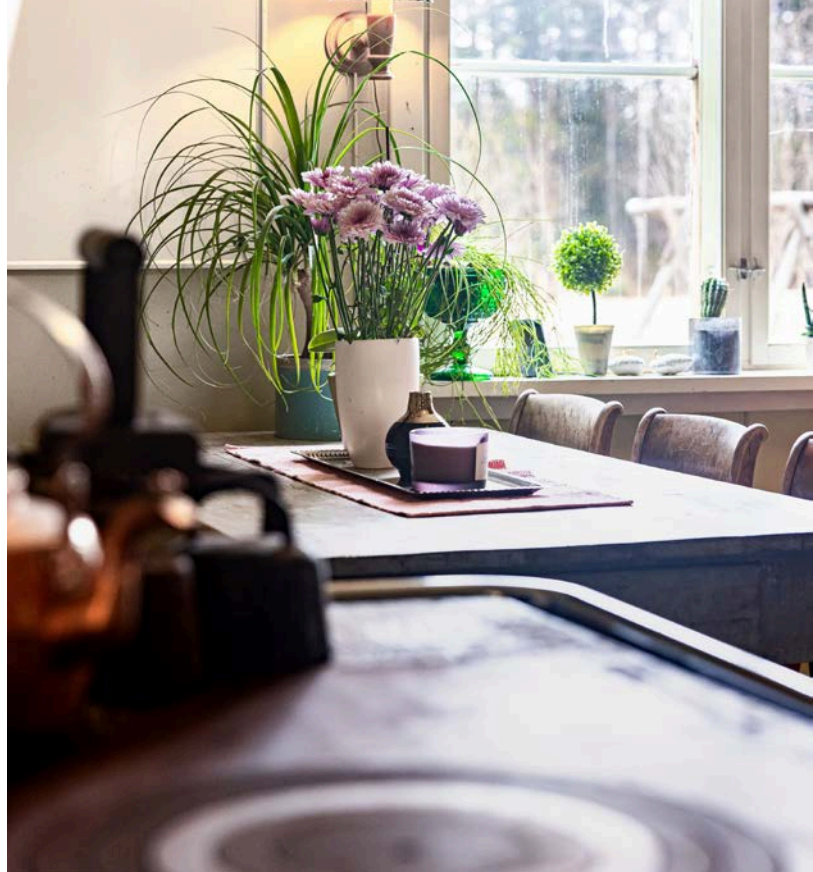
Spisestuen fungerer som et knutepunkt i boligen, og blir også et naturlig oppholdsrom og samlingspunkt.



Boligen har masse sjarm, men modernisering bør påregnes for å tilfredsstille dagens krav til standard.



Boligen har totalt 9 ildsteder fordelt på 2 pipeløp.



Som et midtpunkt i spisestuen er det en koselig vedkomfyr med stekeovn fra 2023.



Kjøkkenet ligger i en fin delvis åpen løsning med spisestuen.



Eldre kjøkkeninnredning med malte fronter og skrog. Respatex benkeplate, benkebeslag med utslagsvask og oppvaskkum i metall.



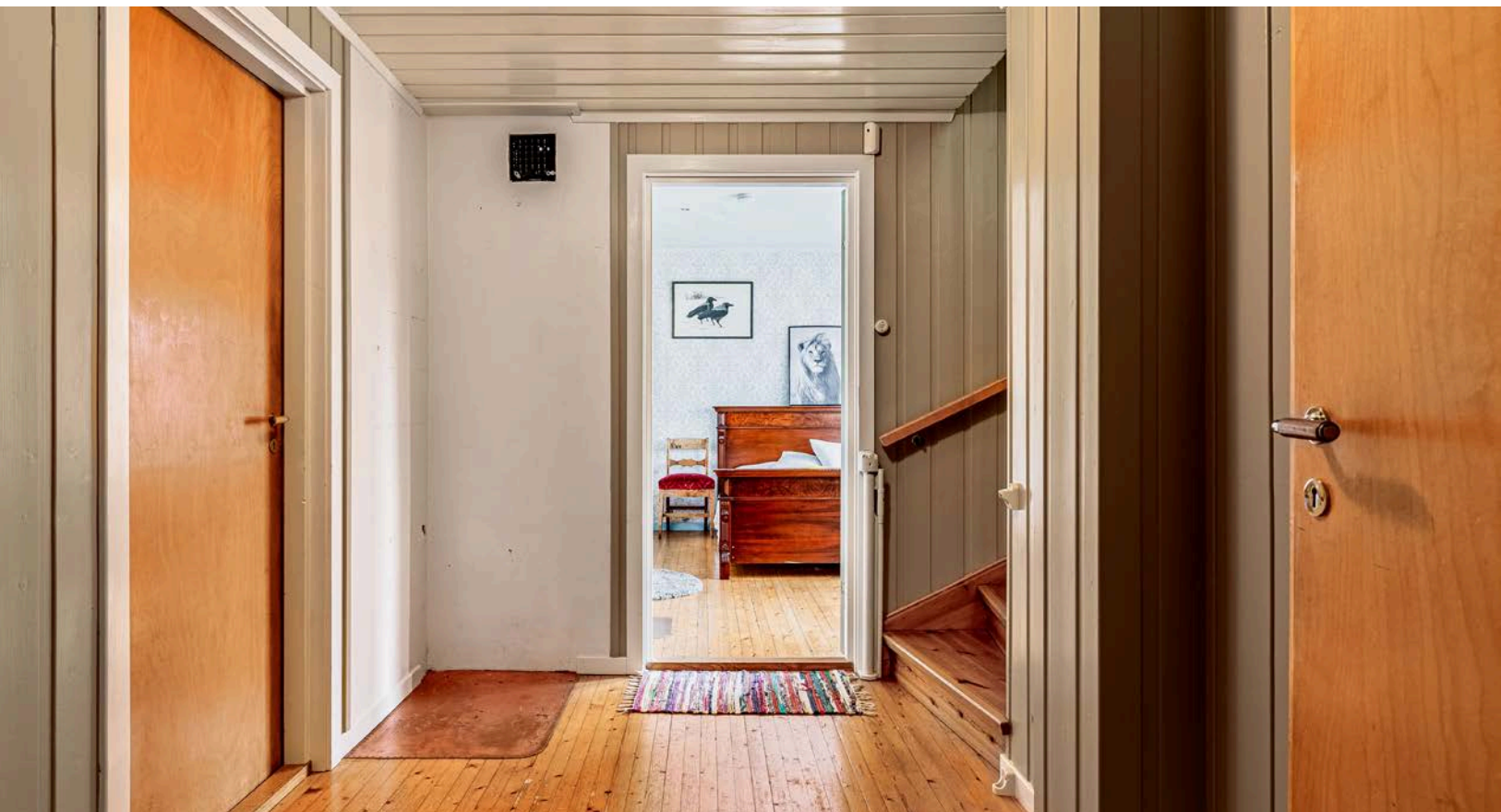
Kjøkkenet har god skap- og benkeplass.



Praktisk med fliser i benkeryggen og ventilator med avkast via yttervegg.



Fra kjøkkenet har du adkomst til et eldre vaskerom betonggulv. Vaskerommet er utstyrt med vaskekum, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.



Mellomgang med adkomst til stuen, ett soverom og med trapp opp til 2. etasje.



Stort soverom 1 i 1. etasje med heltre gulv og tapetserte overflater.



Soverommet er utstyrt med skyvedørgarderobe, vegghengt servant med speil over, og en eldre vedovn.



Toalettrom i 1.etasje, tidligere badkamer. Toalettrom antas fra 1990 eller eldre. Gulv med vinylfliser, vegger og himling med malte plater.



Lys og romslig stue i boligens 2. etasje.



Fra stuen er det doble dører ut til en solrik vestvendt balkong.



Også i denne stuen er det en flott klebersteinsovn som gir god varme på kaldere vinterdager.



Stort soverom 2 med malte tregulv og malt panel på veggene. Soverommet har to store vindusflater som slipper inn rikelig med lys.



Også dette rommet er utstyrt med en eldre vedovn.



Soverom 3 er et stort og lyst rom med god oppbevaringsplass i plassbygde garderobeskap.



Soverom 4 er et mindre soverom som passer perfekt som barnerom, gjesterom eller kontor.



Soverom 5 har heltre gulv, tapetserte overflater og oppbevaringsplass i plassbygde garderober.



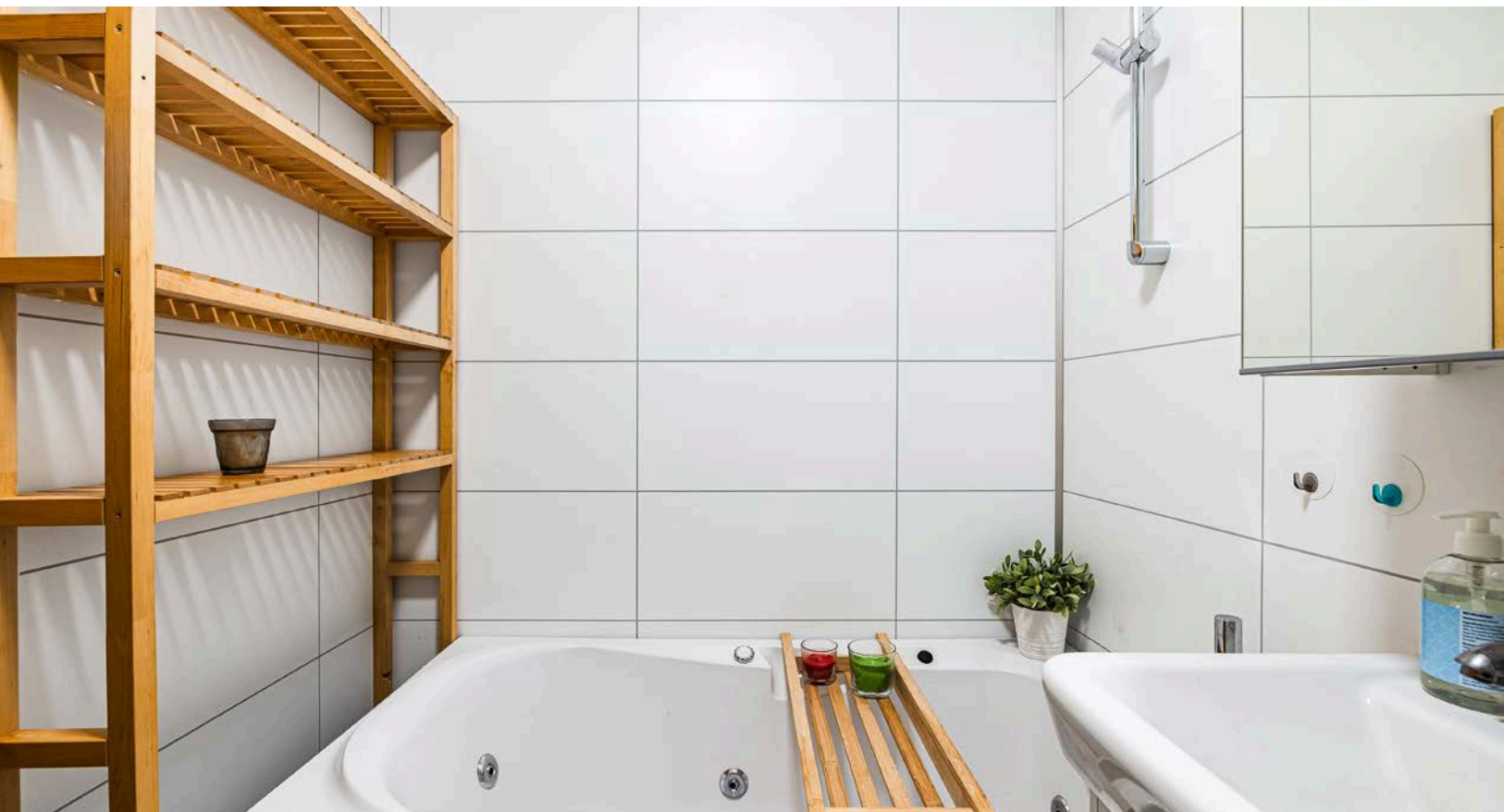
Soverom 6 har plass til seng, kontorpult og oppbevaringsplass i plassbygde skap.



Det ene baderommet i 2. etasje ble pusset opp i 2017.



Det andre baderommet i 2. etasje må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.



Baderommet som ble pusset opp i 2017 er utstyrt med servantskap med speilskap over, badekar med dusj og gulvstående toalett. Det er varmekabler i gulv og mekanisk avtrekk via himling.



Boligens 2. etasje har adkomst via to forskjellige trappeløp.



Opparbeidet tun med bla. en hyggelig grillplass og lekestativ til barna.



Landbrukseiendom med beliggenhet i Amundstadgrenda ved Rena i Åmot kommune, bygningsmassen beliggende ca. 215 m over havet.



Koie fra 1950, antatt isolert Moelvenbrakke.



Koien inneholder et rom med soveplasser, en liten kjøkkenbenk og en eldre vedovn. Det er ikke innlagt vann eller strøm, men en utedo.



Stabbur over 2 etasjer fra ca. 1941. Stabburet har yttervegger i laft og torvtak.

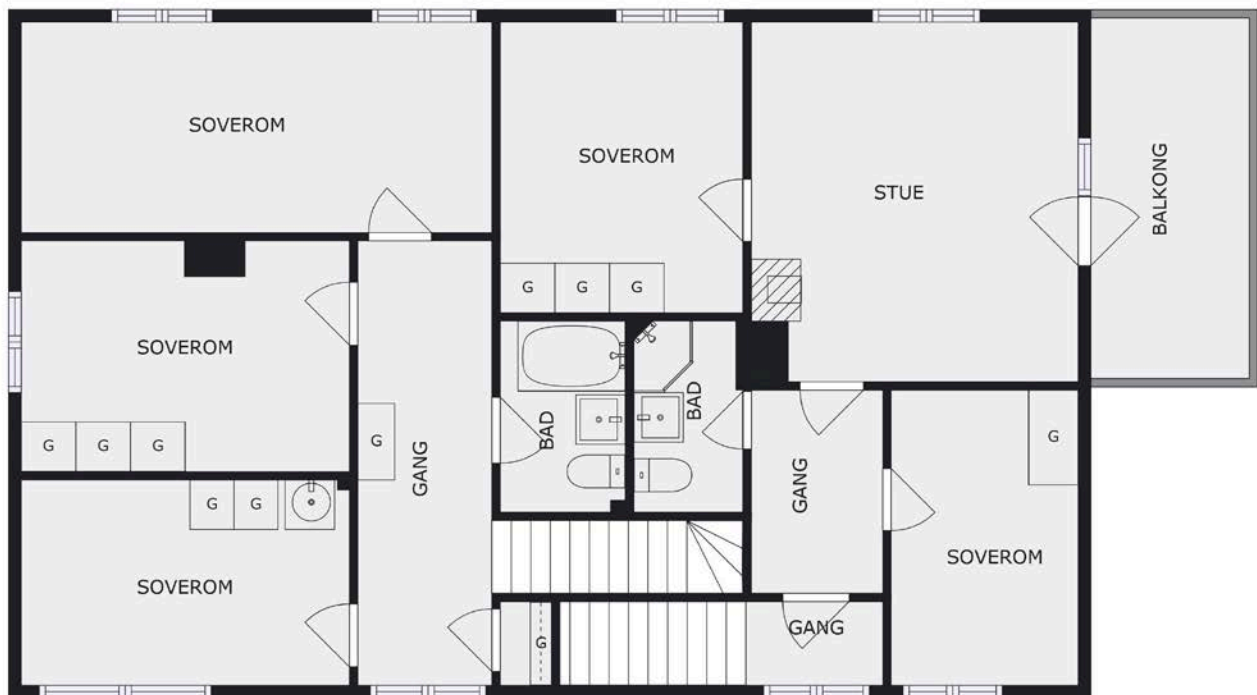
1. etasje



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

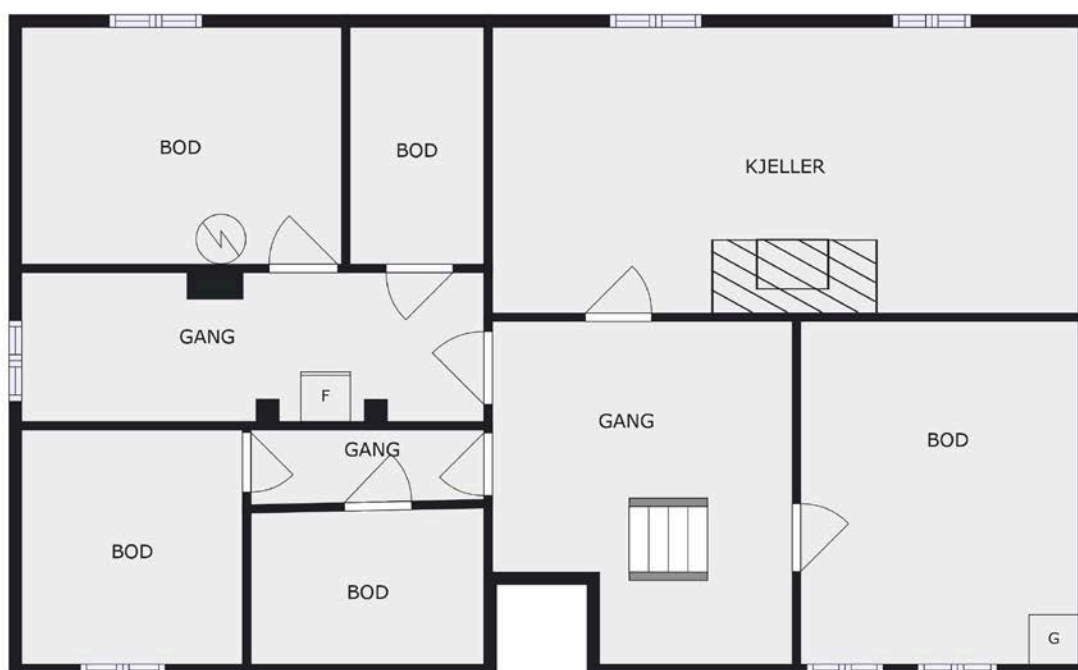
2. etasje



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Kjeller



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Vedlegg

Verditakst for landbrukseiendom



Østre Åbuveien 37

2450 RENA
Gnr. 45 Bnr. 1
Åmot kommune

MARKEDSVERDI

Kr. 6 900 000



Ønsker du å sjekke rapportens gyldighet? Skann QR-koden med din mobiltelefon.

Oppdragsnr. 586 199
Befaringsdato 27.09.2023
Rapportdato 04.05.2024

Rapportansvarlig Byggtakst Elverum AS
Takstmann: Knut Roger Furuseth
Storgata 21, 2414 ELVERUM
Tlf.: 91840445
E-post: knut@byggtakstelverum.no

Verditakst for landbrukseiendom

Eiendomsbetegnelse, hjemmelshaver m.m.

Adresse	Østre Åbuveien 37	Knr		Kommune		Gnr		Bnr		Fnr	
Postnr./sted	2450 RENA	1		Åmot		45		1			
Verdisettingsformål	Verdifastsettelse	2		Åmot		45		48			
Type eiendom	Landbrukseiendom med jord- og skogbruk.	3		Åmot		45		52			
Rekvirent	Ingeborg Kristiansen	4		Åmot		45		53			
Hjemmelshaver(e)	Ingeborg Kristiansen	5		Åmot		50		18			
Befaringsdato	27.09.2023	6		Åmot		45		9		1	
Tilstede/opplysninger gitt av	Ingeborg Kristiansen og Sigurd Vestad										

Premisser og forutsetninger

Taksten er basert på visuell besiktigelse uten inngrep i konstruksjoner. Det er derfor nødvendig å ta forbehold om eventuelle skjulte feil og mangler som ikke kan sees ved vanlig visuell befaring. Takstmannen er derfor ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Hjemmelshaver forplikter å lese taksten og melde om evt. feil og mangler før den brukes offentlig. Dette er ikke en tilstandsrapport som er en mer omfattende gjennomgang av eiendommen.

Taksten gjelder eiendommens markedsverdi der det er tatt hensyn til de begrensninger som gjelder ved omsetning av landbrukseiendom i forhold til konsesjonslovens §9, prisregulering og jordlovens §12 m.m.

Taksten er utført som en visuell besiktigelse sammen med eier.

Opplysninger om tomteforhold, bygningers alder etc bygger på opplysninger fra rekvirenten og de overleverte dokumenter som er beskrevet fremlagt.

Bygningen er vurdert ut i fra som kan forventes i dagens marked tatt i betraktning: standard, størrelse, beskaffenhet, bygningens utforming og beliggenhet.

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier.

Taksten er avholdt etter beste skjønn. Heftelesanmerkninger er ikke vurdert med mindre det er angitt. Det gjøres oppmerksom på at panteattest ikke er innhentet for eiendommen, og det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten.

Befaringen er utført med de begrensninger som følger av at boligen var møblert og bebodd. Det er ikke flyttet på møbler eller gjenstander. Rømningsveier, dagslysarealer/volumkrav oppholdsrom, slukkeutstyr og brannvarsling er ikke fullstendig kontrollert.

Kaldtloft er befart inne fra loftsrommet, begrenset besiktigelse.

Sanitærinstallasjoner eller elektrisk ledningsnett er ikke funksjonstestet. Ukjent tilstand ved tekniske anlegg.

Ingen opplysninger om utleieforhold, borett, konsesjon, forkjøpsrett eller særøie. Kårboligen var utleid ved befaringen.

Det er ikke undersøkt dagens arealbruk i forhold til brukstillatelsen for eiendommen. Kommunale saksdokumenter er ikke gjennomgått.

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).

Samlet tomteareal med 958239,5 m² er hentet fra Åmot kommunes kartsider på internett. Samlet areal for tilsammen 7 teiger samt en punktfestet tomt. Opplysninger om tomtens størrelse må verifiseres hos Åmot kommune eller Statens Kartverk. Opplyst at punktfestet tomt er under prosess om tilbakeføring av feste til bortfester.

Tomtearealet er sammenfallende med opplysninger ved Gårdkart fra NIBIO med 958,4 daa hvor også festetomt er innbefattet.

Angivelser ved Åmot kommunes kartsider om SEFRAK-registreringer for låve. Ingen opplysninger om verneverdige bygninger.

Beregninger av verdier i denne taksten skal ikke sammenlignes med verdiberegninger fra andre område i landet, da det er stor forskjell på avkastninger i de forskjellige områder.

Lovens §1 danner grunnlag for regulering og kontroll av omsetning og priser for konsesjonspliktig eiendom. Landbruksdepartementets rundskriv M-1/2021, M-2/2021 og M-3/2002 med veiledende retningslinjer for konsesjonspliktige landbrukseiendommer er lagt til grunn.

Takstmannen presiserer at det er kommune evt Statsforvalter (Fylkesmann) etter klage som fastsetter øvre godkjente pris.

Byggeår for de enkelte bygninger er oppgitt av eier.

Eiendommen ligger dels innenfor definert gult støysoneområde i forhold til fylkesvei.

Opplyst ved NVE sine kartsider at eiendommen ligger i aktsomhetssone for flom (NVE Atlas).

Ved Kartverkets kartsider angitt kulturminner ved eiendommen. Opplyst om fredning gitt av Hedmark Fylkeskommune vedr kullgrop eller kullfremstilling ved eiendommene 45/48 og 50/18.

Verditakst for landbrukseiendom

Fremlagte dokumenter

Fremlagte dokumenter

Gårdskart fra Skog og Landskap datert 21.09.2023.
 Ubekreftede grunnboksutskrifter hentet fra Kartverket for alle eiendommene datert 20.09.2023.
 Fremvist forsikringspoliser fra Gjensidige med polisenummer 89895408 og 89895477.
 Ingen andre dokumenter ble fremlagt ved befaringen.

Eiendommen er forsikret hos Gjensidige Forsikring under polisenummer 84966365 og 84966367.
 Våningshus samt koe, stabbur og uthus er angitt som fullverdiforsikret. Låve er 1.risikoforsikret.
 Stall/talle er uforsikret.

Andre merknader

Innhentet Gårdskart fra NIBIO.
 Arealet omkring og i nærhet til bygningsmassen ved hovedbølet med fulldyrket mark. Arealer forøvrig med skogteiger.
 Samlet areal angitt ved Gårdskart med 958,4 daa. Arealet er samsvarende med opplysninger ved Åmot kommunes kartsider som angir samlet areal med 958239,5 m².
 Arealfordeling angitt ved Gårdskart med 103,5 daa fulldyrket mark, 305,5 daa skog med høy bonitet, 371,3 daa skog med middels bonitet, 113,0 daa skog med lav bonitet, 35,2 daa uproduktiv skog, 4,1 daa myr uten skog, 2,2 daa åpen jorddekt fastmark og 23,6 daa øvrig areal med bebyggelse, veier, vann etc.
 Amundstadtjernet beliggende mellom bygningsmassen og Glomma.

Angitte teiger under eiendommen med 45/1 (3 teiger) og 45/48, 45/52, 45/53, 50/18 og 45/9/1. Tilsammen 7 teiger og en punktfestet tomt. Opplyst at punktfestet tomt er under prosess om tilbakeføring av feste til bortfester.

Eiendomsopplysninger

Avstand til by/bygdesenter	Avstand til offentlig vei	Avstand til off. kommunikasjon	Avstand til skole	Veikvalitet
3,0 km	0,1 km	0,3 km	4,0 km	Tilfredsstillende

Heftelser / rettigheter knyttet til eiendommen

Ubekreftede grunnboksutskrifter hentet fra Kartverket for alle eiendommene datert 20.09.2023.
 Av utskriftene fremgår en lengre liste over jordskiftesaker, heftelser og servitutter.
 Heftelser og servitutter omfatter i hovedsak rettigheter knyttet til hovedbølet og skogeiendommene.

Eiendomsopplysninger

Landbrukseiendom med konsesjonsplikt ved salg. Stedsangivelse for hovedbølet er Amundstad gård. Beliggenhet i Amundstadgrenda i Åmot kommune.
 Eiendommen er uten odel. Konsesjonslovens og dens forskrifter legges til grunn ved takstberegningen.

Opplyst om fyringsforbud tilknyttet åpen peis og vedovn i kjeller, for øvrig ingen kjente eller fremlagte påbud fra el-tilsyn, feier eller brannvesen.
 Eiendommen ligger i LNF-område.
 Angivelser ved Åmot kommunes kartsider om SEFRAK-registreringer for låve. Ingen opplysninger om verneverdige bygninger.
 Ved Kartverkets kartsider angitt kulturminner ved eiendommen. Opplyst om fredning gitt av Hedmark Fylkeskommune vedr kullgrop eller kullfremstilling ved eiendommene 45/48 og 50/18.
 Ingen opplysninger om vernskog.

Opplyst tilkøbet privat vann og avløp.

Merknader

Veistandarden anses som normalt god frem til tunområde, frem til dyrket mark samt frem til skogteiger.
 Antatt at arrondering og grøftetilstand er normalt god.

Beliggenhet

Landbrukseiendom med beliggenhet i Amundstadgrenda ved Rena i Åmot kommune, bygningsmassen beliggende ca 215 m over havet. Ca 3,0 km til Rena sentrum med dagligvare og post, ca 4,0 km til skole og barnehage.
 Bebyggelsen ligger langs fylkesvei FV 235 (Østre Åbuveien). Tun med bebyggelse og landbruksarealer rundt bygninger. Opplyst om flere bekker som krysser over eiendommen.
 Inntektsgrunnlag på eiendommen med jord- og skogbruk.
 Noe inntektsgrunnlag fra jakt.

Verditakst for landbrukseiendom

Arealgrunnlag på eiendommen

Fulldyrket jord	103,5 daa	
Overflatedyrket jord	0,0 daa	
Innmarksbeite	0,0 daa	103,5 daa
Skog av særs høg bonitet	0,0 daa	
Skog av høg bonitet	305,5 daa	
Skog av middel bonitet	371,3 daa	
Skog av lav bonitet	113,0 daa	789,8 daa
Uproduktiv skog	35,2 daa	
Myr	4,1 daa	
Åpen jorddekt fastmark	2,2 daa	
Åpen grunnlendt fastmark	0,0 daa	41,5 daa
Bebyggd, samf, vann, bre	23,6 daa	
Ikke klassifisert	0,0 daa	23,6 daa
Sum		958,4 daa

Opplysningskilder, merknader

Ingen opplysninger fra jordregisteret fra landbrukskontoret.
 Arealfordeling angitt ved Gårdskart med 103,5 daa fulldyrket mark, 305,5 daa skog med høy bonitet, 371,3 daa skog med middels bonitet, 113,0 daa skog med lav bonitet, 35,2 daa uproduktiv skog, 4,1 daa myr uten skog, 2,2 daa åpen jorddekt fastmark og 23,6 daa øvrig areal med bebyggelse, veier, vann etc.
 Amundstødtjernet beliggende mellom bygningsmassen og Glomma.

Ingen fremlagt skogbruksplan.

Jord og beite

Område og beliggenhet	Areal (daa)	Vanning (Ja / Nei)	Driftsvei avstand (m)	Avkastning pr. daa*	Total avkastning pr. år
Fulldyrket jord	103,5 daa	Nei	250	Kr. 550	Kr. 56 925
Sum jordbruksareal	104 daa				Kr. 56 925
Jordbruksareal (daa)	104 daa			Verdi	Kr. 1 423 125

Kapitaliseringsrenten 4% på jord er i henhold til gjeldende rundskriv rundskriv M-3/2002 med senere endringer.

* Basert på normal netto avkastningsverdi for dyrket mark.

Begrunnelse for valgt kapitaliseringsrente

Iht M-1/2021.
 Ved avkastningsverdiregninger for skog- og jordbruksarealer og andre ressurser skal det nyttes kapitaliseringsrentefot på 4 %.
 Det er i dag ikke grunnlag for å endre gjeldende kapitaliseringsrentefot.

Opplysningskilder, beskrivelse av jord og beiter, kvalitet av gjerder, jordleie osv.

Dyrket areal ligger i tilnærmet flatt landskap ved eller nært bygningsmassen. Kornproduksjon på fulldyrket areal for salg.
 Det antas at dyrket mark er drenert. Antatt etablerte uttrekk til bekker/grøfter.

Inngjerding er ikke vurdert, ingen relevans for denne taksten.

Kommentarer

Jordmonnet opplyst å bestå av siltige og dels steinholdige jordmasser. Det anses som normalt gode forhold for kornproduksjon med bygg og havre.
 Anslag av produksjon med 310 kg bygg eller 310 kg havre pr daa som beregningsgrunnlag. Dekningsbidrag med kr 550,- pr daa legges til grunn.
 Det antas normal grøftetilstand og avrenning. Ingen opplysninger om tilskuddsordninger for grøfting.

Bortforpaktning av dyrket mark i dette området ligger mellom kr 250 og kr 500 pr daa.

Verditakst for landbrukseiendom

Skog / utmark

Uproduktiv skog og utmark		41,5 daa	Verdi pr. daa	Kr. 750	Sum verdi	Kr. 31 125		
Hogstklasse	1	2	3	4	5	Sum		
	150 daa	150 daa	190 daa	150 daa	150 daa	790 daa		
Årlig avkastning pr. daa	Kr. 126		Total skogverdi			Kr. 2 488 500		
						Total verdi skog / utmark		
						Kr. 2 519 625		
Stående skog	Gran m ³ u.b.	800						
	Furu m ³ u.b.	400						
	Lauv m ³ u.b.	800						
	Tilvekst m ³ u.b.	390					Årstall for skogtaksten	
	Prod. evne m ³ u.b.	370					Innestående skogfondkonto, pr. 01.11.2023	Kr. 85 870

Kapitaliseringsrenten 4% på skog/utmark er i henhold til gjeldende rundskriv rundskriv M-3/2002 med senere endringer.

Begrunnelse for valgt kapitaliseringsrente

Iht M-1/2021.
Ved avkastningsverdieregninger for skog- og jordbruksarealer og andre ressurser skal det nyttes kapitaliseringsrentefot på 4 %.
Det er i dag ikke grunnlag for å endre gjeldende kapitaliseringsrentefot.

Opplysningskilder, beskrivelse av skogen, veidekning, driftsforhold osv.

Ingen fremlagt skogplan for eiendommen. Registrerte kulturminner opplyst ved Kartverket, for øvrig ingen opplysninger om vernskog eller fredet areal.
Bestående skog antas med ca 2000 m³ u.b. med hovedvekt på gran. Tilvekst anslås med 390 m³ pr år. Produksjonsevnen anslås til 370 m³ pr år. Bonitetsfordeling antas med hovedvekt av bonitetsklasser mellom 9 og 13.

Ingen fremlagte oppgaver over virkesleveranser. Eier opplyser om avvirkning med 2 drifter de siste 12 år, ukjent avvirket m³-masse. Ingen opplysninger om markberedning etter hogst. Opplysning om selvplantning etter avvirkning og skogpleie forøvrig. Ingen opplysninger om tynning eller nyplantning etter siste avvirkning. Hogstklasser er fordelt ovenfor etter stipulerte anslag.

Opplysningskilder, beskrivelse av utmark

Ingen fremlagt skogplan for eiendommen. Opplyst at denne finnes i elektronisk utgave.

Opplyst om innestående beløp ved skogfondkonto kr 85870,- pr november 2023.

Kommentarer

I februar 2024 var gjennomsnittsprisen på alt tømmer over 650 kr/m³. Tømmerprisene varierer svært mye og det kan antas noe nedgang samt varierende priser fremover.
For denne taksten er valgt tømmerpris med kr 600 pr m³. Driftsoverskudd beregnet fra tømmerpris kr 600 pr m³. Avsetning med 10% til skogavgift og kr 180 pr m³ i produksjonsutgifter. Medtatt kr 20 pr daa i faste kostnader (adm/regnskap). Årlig avkastning med produksjonsevne pr daa gir da et driftsoverskudd med 360 kr/m³ ved avvirkning.
Anslagsvis produksjonsevne med 0,47 m³/daa basert på total produksjonsevne med 250 m³. Hogstkvantum ved normalt omløp anslagsvis 280 m³ (0,35 m³/daa).
For årlig avkastning er hogstkvantum ved normalt omløp lagt til grunn.

Jakt og fiske

Verdi av jakt og fiske pr. år	Kr. 4 500	Samlet verdi av jakt og fiske	Kr. 112 500
-------------------------------	-----------	-------------------------------	-------------

Kapitaliseringsrenten på jakt og fiske er med bakgrunn i en skjønnsmessig vurdering satt til 4 %

Begrunnelse for valgt kapitaliseringsrente

Iht M-1/2010.
Ved avkastningsverdieregninger for skog- og jordbruksarealer og andre ressurser skal det nyttes kapitaliseringsrentefot på 4 %.
Det er i dag ikke grunnlag for å endre gjeldende kapitaliseringsrentefot.

Opplysningskilder, beskrivelse

Alminnelig jaktrett på egen eiendom ved løsning av jaktkort i tillegg til muligheter for deltagelse i jaktlag.
Beregnet verdi ut fra gjennomsnittsleie i området.

Kommentarer

Verditakst for landbrukseiendom

Antatt arealgrunnlag 3800 daa pr fellingsrett. Med arealgrunnlag ca 790 daa dermed fellingsrett på ca 0,2 elg.

Med snittvekt 140 kg og verdigrunnlag kr 60,- pr kg gir dette et årlig verditilskudd med kr 1.680,-.

I tillegg småviltjakt på hare, rådyr og skogsfugl.

Erfaringsmessig gir samlede jaktrettigheter et verdigrunnlag opp mot kr 5,- pr daa. Opplyst samlet årlig verditilskudd for denne eiendommen med kr 4.500,- (ca kr 5,70 pr daa).

Inntekter fra fiske er ikke vurdert.

Verditakst for landbrukseiendom

Driftsbygninger

Bygning	Gnr/bnr	Byggeår	Rehab. år	Areal (BTA)	Teknisk nyverdi	Teknisk tilstand*	Drifts-relevanse**	Nedskrevet gjenskaff.-verdi
Låve	45/1	ca 1800		156	Kr. 2 000 000	2	1	Kr. 40 000
Stabbur	45/1	ca 1941		68	Kr. 600 000	6	2	Kr. 72 000
Uthus	45/1	1961		158	Kr. 1 200 000	6	3	Kr. 216 000
Koie	45/1	1950		14	Kr. 120 000	6	4	Kr. 28 800
Stall/tallefjøs	45/1	2012		17	Kr. 120 000	3	1	Kr. 3 600
* Verdiløs=0 ny=10 ** Unyttig=-10 full=10							Total verdi	Kr. 360 400

Beskrivelse av Låve

Eldre låvebygning. Inneholder diverse lagerrom. Opplyst byggeår ca 1800. Uisolert bygg. Fundamentert på steinpunkter. Yttervegger i tømmerlaft. Enkle tredører og slagporter. Saltak tekket med bølgeblekksplater. Uten renner og nedløp. Ikke innlagt strøm. Bygg med preg av elde/slitasje, skader og mangelfullt vedlikehold.



Beskrivelse av Stabbur

Stabbur. Bygning med 2 etasjer. Inneholder et rom i hver etasje. Angitt samlet BTA for begge etasjer. Opplyst byggeår ca 1941. Fundamentert på betongpilarer. Yttervegger i laft. Tregulv. Enkel tredør og enkle vinduer. Saltak med torvtekking, opplyst undertak av eternittplater. Uten renner og nedløp. Bygning med noe vedlikeholdsbehov. Fuktmerker og lokale råteskader ved en stokk østgavl.



Beskrivelse av Uthus

Uthus. Bygning med 1.etasje. Inneholder diverse boder, tidligere stall ved nordre del. Opplyst byggeår ca 1961. Inntilbygget skur mot vest fra 2022 (ca 50 m²). Fundamentert på betongmurer. Yttervegger i teglverk og bindingsverk, bindingsverk med utvendig stående kledning. Grusgulv og betonggulv. Tredører, enkle vinduer. Saltak tekket med eternittplater. Innlagt strøm. Bygning med noe vedlikeholdsbehov.

Verditakst for landbrukseiendom



Beskrivelse av Koie

Antatt isolert Moelvenbrakke. Inneholder et rom med soveplasser og liten kjøkkenbenk. Satt på pilarpunkter av løst stablede murblokker. Stubbeloft over krypkjeller. Yttervegger i bindingsverk med utvendig stående kledning. Varevinduer og tredør. Takteking med shingel. Uten renner og nedløp. Innvendige flater med tregulv, vegger og himlinger med panel. Enkelt trekjøkken av eldre årgang, utenm avløp. Vedovn tilknyttet stål røykrør. Uten strøm, vann og avløp. Utedo. Bygningsmasse med noe preg av elde/slitasje. Tekking med mosevekst.



Beskrivelse av Stall/tallefjøs

Stall/tallefjøs. Inneholder et rom. Uisolert bygg. Opplyst laftekasse fra ca 1890, tilflyttet og gjenreist ved eiendommen i 2012. Fundamentert på steinpunkter. Gulv med grus/halm. Yttervegger i tømmerlaft. Enkel tredør. Saltak tekket med bølgeblekksplater. Uten renner og nedløp. Ikke innlagt strøm. Bygg med preg av elde/slitasje.



Verditakst for landbrukseiendom

Teknisk verdiberegning, bolighus / våningshus

Bygg A: Våningshus	Beregnete byggekostnader	Kr.	5 800 000
	Verdireduksjon	50% - Kr.	2 900 000
	Beregnete byggekostnader etter fradrag	= Kr.	2 900 000
Sum beregnet teknisk verdi		= Kr.	2 900 000

Boligverdi

Byggeår	1961	Rehab. år	
Boligverdi av bygg A som bolighus / våningshus på den aktuelle eiendommen			Kr. 2 300 000

Arealopplysninger

Arealmålingene i denne rapporten utføres etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014, 2. utg", som har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Ved motstrid eller tolkningstil mellom NS 3940:2012 og "Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014" legges takstbransjens retningslinjer til grunn.

Det er brukt av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014" finner du på www.norsktakst.no.

Enebolig	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
		P-ROM	S-ROM	SUM	Primære rom	Sekundære rom
Etasje	BTA					
Kjeller	116	0	99	99		Diverse boder/lagerrom, teknisk rom og trapperom.
1.et	123	104	4	108	Stue, kjøkken, bad, vaskerom, entre/trapperom og soverom.	Matbod.
2.et	123	107	1	108	3 soverom og gang.	Bod.
Sum	362	211	104	315		
Sum alle bygninger	362	211	104	315		

Kommentarer til arealberegningen

Bolig med fullt bruksareal for kjeller og begge etasjer. 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). Boder, trapperom til kjeller samt kjeller i sin helhet medtatt som sekundærareal. Kaldtloft, terrasser samt overbygget inngangsparti uten måleverdige areal.

Kommentarer til arealberegningen

Enebolig med 2 etasjer og kjeller. Intern trappeforbindelse mellom etasjer. Overbygget inngangsparti. Terrasse ved 1.etasje med adkomst via stue og terreng. Terrasse ved 2.etasje med adkomst via stue 2.etasje.

Teknisk beskrivelse

Bygg A: Våningshus

Fundamentering, grunnmur og kjellergulv

Se tilstandsrapport.

Konstruksjonsmetode over grunnmur og utvendige fasader

Se tilstandsrapport.

Dører og vinduer

Se tilstandsrapport.

Takkonstruksjon med yttertak

Se tilstandsrapport.

Verditakst for landbrukseiendom

Piper og ildsteder

Se tilstandsrapport.

Oppvarming

Se tilstandsrapport.

Bad og vaskerom

Se tilstandsrapport.

Kjøkken

Se tilstandsrapport.

Innvendige overflater

Se tilstandsrapport.

Vann/avløp (innvendige installasjoner)

Se tilstandsrapport.

Elektrisk anlegg

Se tilstandsrapport.

Annet

Se tilstandsrapport.

Type drift , jordbruk, kvoter, konsesjoner, andeler som følger eiendommer m.m.

Opplysninger, beskrivelse. Verdi av kvote knyttet til bygninger (eksempelvis melkekvote) er hensyntatt i bygningsverdien.

Inntektsgrunnlag på eiendommen med jordbruk og skogsnæring. Dyrket mark med mulighet for egen kornproduksjon. I tillegg noe leieinntekter fra jaktterreng.

Mulighet for husdyrhold med sau eller hest.

Miljø, kulturlandskap og vernede bygninger

Kommentarer / merknader

Eiendommen ligger i LNF-område.

Angivelser ved Åmot kommunes kartsider om SEFRAK-registreringer for låve. Ingen opplysninger om verneverdige bygninger.

Samlet vurdering

	Antall	Verdi pr. daa	Verdi totalt
Jord og beite	104 daa	Kr. 13 684	Kr. 1 423 125
Skog	790 daa	Kr. 3 150	Kr. 2 488 500
Uproduktiv skog / utmark	42 daa	Kr. 750	Kr. 31 125
Jakt og fiske			Kr. 112 500
Andre verdier / rettigheter			Kr. 0
Driftsbygninger			Kr. 360 400
Boligverdi av bygg A som våningshus på den aktuelle eiendommen			Kr. 2 300 000
Kapitalisert verdi/kostnadsverdi øvrige bolighus			Kr. 0
Boverditillegg i hht. beliggenhet			Kr. 200 000
- Kårrettigheter			Kr. 0
Eiendommens totale verdi inkl. bolig m.m.			Kr. 6 915 650

Kommentarer til verdivurderingen

Boverditillegg er beregnet ut fra beliggenheten til tomteverdier ved nærliggende boligeiendommer.

Verditakst for landbrukseiendom

Markedsvurdering

Eiendommens beliggenhet, naboforhold m.m. av betydning for markedsverdien.

Landbrukseiendom med beliggenhet i Amundstadgrenda ved Rena i Åmot kommune, bygningsmassen beliggende ca 215 m over havet. Ca 3,0 km til Rena sentrum med dagligvare og post, ca 4,0 km til skole og barnehage. Bebyggelsen ligger langs fylkesvei FV 235 (Østre Åbuveien). Tun med bebyggelse og landbruksarealer rundt bygninger. Opplyst om flere bekker som krysser over eiendommen. Inntektsgrunnlag på eiendommen med jord- og skogbruk. Noe inntektsgrunnlag fra jakt. Bygningsmasse i varierende teknisk stand, påkostninger må beregnes. Dyrket mark ligger nært inntil gårdstunet. Eiendommen anses lett omsettelig.

Eiendommens markedsverdi ved omsetning i fri handel som samlet enhet under hensyn til de begrensninger som ligger i Konesjonsloven

Kr. 6 900 000

Sted og dato

Elverum, 02.10.2023







Knut Roger Furueth

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg

Ingen vedlegg.

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Østre Åbuveien 37, 2450 RENA
 ÅMOT kommune
 gnr. 45,45,45,45,50,45, bnr. 1,48,52,53,18,9,
snr. 0,0,0,0,0,0

Sum areal alle bygg: BRA: 315 m² BRA-i: 315 m²



Befaringsdato: 27.09.2023

Rapportdato: 07.05.2024

Oppdragsnr.: 20243-1813

Referansenummer: AJ2350

Autorisert foretak: Byggtakst Elverum AS

Sertifisert Takstingeniør: Knut Roger Furuset



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.

Byggtakst Elverum AS

Byggtakst Elverum er et erfarent takstfirma som blant annet tilbyr tilstandsrapporter, brannskjønn, verditakster, energimerking, termografering og tetthetskontroll (www.byggtakstelverum.no).

Firmaet ble opprettet i 2006, og vi er i dag 7 ansatte. Vi har Sentral Godkjenning for ansvarsrett innen: søker, prosjekterende, utførende og kontrollerende. Vi er godkjente termografører (ITC), og medlem av Norsk Takst. Vi er sertifiserte i Norsk Takst samt at vi har DNV GL (Veritas) og TRV (TEGoVA) sertifisering. I tillegg er vi autoriserte for prøvetagning av innemiljø (Eurofins), som innebærer kontroll av luftkvaliteten. Med andre ord: Vi kan det vi driver med, og du skal føle deg trygg når du bestiller tjenester hos oss. Våre kunder er private, forsikringsselskaper, advokater (eierskiftesaker) og entreprenører (termografering og tetthetsprøving). Byggtakst Elverum tilbyr rask levering og konkurransedyktige priser. Vårt primære arbeidsområde er Hedmark og Oppland, men tar oppdrag i hele landet.

Rapportansvarlig

Knut Roger Furuseth
Uavhengig Takstingeniør
knut@byggtakstelverum.no
918 40 445



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskeom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige 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
- løspore slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter 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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og 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 bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1961

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er vurdert fra bakkenivå. Saltakskonstruksjon teknet med taksteinsprofilerte ståplater, opplyst tekking fra ca 2008. Snøfangere opplyst montert i 2011. Undertak som bordtak fra byggeåret, ukjent vedr sekundærtekking. Malte vindskier. Isbord med metallbeslag. Yttervegger med utvendig stående kledning. Opplyst at isolering fremstår som utført med mineralull. Fasader uten etablert lufting. Lusinger påvist montert ved underkant mellom kledningsbord (stikkprøve). Ukjent vedr siste utvendige overflatebehandling. Liten overbygget terrasse mot vest under terrasse ved 2.etasje. Terrasse fra byggeåret. Betongkonstruksjon med støpt gulv og betongtrapp til terreng. Uten rekkverk ved terrasse/trapp. Malte tresøyler. Åpen terrasse ved 2.etasje mot vest, terrasse fra byggeåret. Understøttet på tresøyler mot underliggende terrasse, innstøpt stålfot under tresøyler. Gulv med terrassebord, beiset rekkverk. Lavt tett rekkverk, metallbeslag over håndløper. Utførelse under tregulv fremstår med båndtekking og fall til renne i fremkant terrasse, renne med utkast.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig tretrapp til kjeller. 2-sidig rekkverk med handløper, åpne opptrinn. Kjellertrapp med trappevanger mot betonggulv. Trapp uten forbindelse til etablerte boligerom. Ingen spesielle krav ved intern trapp kun for drift av bygget. Innvendige tretrapper mellom etasjer. Vestre trapp med ensidig handløper, østre trapp med handløper på begge vegger. Lukkede opptrinn. Trapp/håndløper med lakkerte overflater. Noe lavt ved ganglinje østre trapp (krav min 2,0 m). Innerdører med finerte dørblad, dører fra byggeår.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

Vaskerom 1.etasje fra byggeåret. Gulv med betong, vegger og himling med malte plater. Gulv med støpejernssluk. Oppvarming med vedovn evt løs oljeradiatorovn. Montert metall vaskekum og utslagsvask. Opplegg for vaskemaskin og kondensstørketrommel. Naturlig ventilasjon med klaffventiler, tilluft med åpen dør.

Bad

Baderom 2.etasje øst fra 2017. Gulv med fliser/flissokkel, vegger med baderomsplater, en vegg med malt panel. Himling med malte plater. Oppvarming med elektrisk gulvvarme. Installasjoner med gulvmontert WC, servant i innredning og badekar. Dusjarmatur på vegg. Mekanisk avtrekk via himling. Tilluft via åpen dør.

Bad 2

Baderom 2.etasje vest av ukjent alder. Gulv med beleg og oppbrett på vegger, oppbrett bak veggplater og opp mot høy terskel. Vegger med våtromsplater. Himling med malte plater. Oppvarming med stråleovn. Installasjoner med servant på vegg, gulvmontert WC og dusjkabinett. Naturlig ventilasjon med ventil i himling, tilluft med åpen dør.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken i 1.etasje fra byggeåret. Suppleringer med benk av eldre årgang. Innredning med malte fronter og skrog. Respatex benkeplate, benkebeslag med utslagsvask og oppvaskkum i metall. Ventilator over komfyrplass med avkast via yttervegg. Opplegg for oppvaskmaskin. Fliser eller malte plater på vegger over benkeplater, overganger dels med lister. Åpne løsninger for hvitevarer. Opplyst vedkomfyr med stekeovn fra 2023. Kjøkken uten lekkasjevakt og komfyrvakt.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i 1.etasje, tidligere baderom. Toalettrom antas fra 1990 eller eldre. Gulv med vinylfliser, vegger og himling med malte plater. Støpejernssluk ved gulv. Installasjoner med gulvmontert WC og servant på vegg. Dusjarmatur på vegg. Oppvarming med stråleovn. Naturlig ventilasjon via himling, tilluft via åpen dør. Opplyst WC fra 2018.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Inntak via jordkabel. Inntak med sikringer på loft. Sikringskap med jordfeilautomater plassert i 1. og 2. etasje, opplyst nye sikringer fra 2015-2017. Sikringskap 2. etasje med digital måler. Montert overspenningsvern. Merkede kurser. 3-fase 230V anlegg antatt med 63A hovedsikringer. Skjult og åpent ledningsnett av blandet alder. Elektrisk gulvvarme bad øst 2. etasje. Opplyst lagt jordkabel til stabbur og uthus. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Utvendige vannledninger av ukjent alder, avløpsledninger fra byggeåret. Privat vann fra egen brønn med dykkpumpe, trykktank i kjeller. Inntak med PE-plast (Elvestadkabel). Opplyst grovfilter på vanninntak (25 mikron) montert i 2015. Privat avløp opplyst med kummer og spredegrøfter. Avløpsrør fremstår utført med soil eller sement. Ingen tegn til eller opplysninger om tidligere frostproblematikk. Ingen opplysninger om problemer med avløpssystemet. Funksjon og tilstand vedr vann- og avløpsanlegg må vurderes av fagmann.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

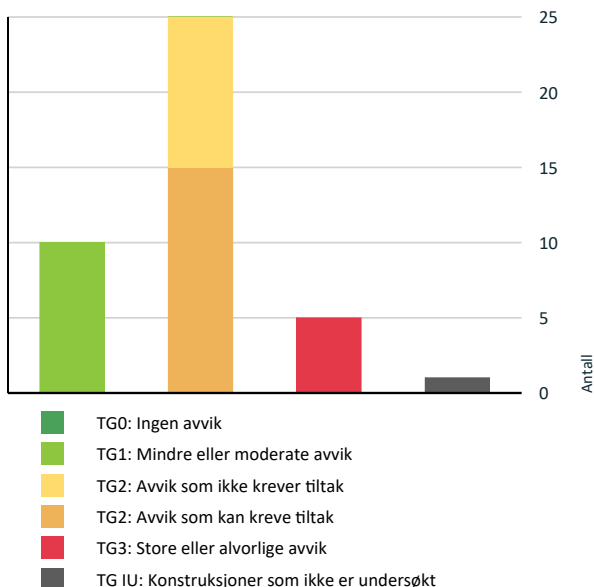
Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke fremlagt. Byggemeldingstegninger må fremskaffes.

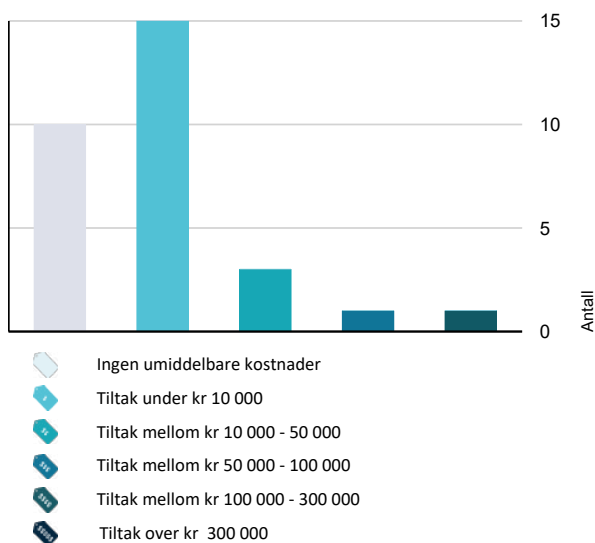
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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, boret, konsesjon, forkjøpsrett eller særeie. Opplysninger fremskaffes av megler. 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).

Konsesjonsbelagt eiendom. Konsesjonslovens og dens forskrifter legges til grunn ved takstberegningen. Lovens §1 danner grunnlag for regulering og kontroll av omsetning og priser for konsesjonspliktig eiendom.

Landbruksdepartementets rundskriv M-1/2021, M-2/2021 og M-3/2002 med veiledende retningslinjer for konsesjonspliktige landbrukseiendommer er lagt til grunn. Ved avkastningsverdieregninger for skog- og jordbruksarealer og andre ressurser skal det nyttes kapitaliseringsrentefot på 4 %.

Rapporten er kun en vurdering av boligens tilstand. Teknisk verdi og markedsverdi er ikke vurdert. Øvrige bygg er beskrevet og vurdert ved egen landbrukstakst.

Ingen fremlagte opplysninger. Grunnbokutskrift må fremskaffes.

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

Eiendommen ligger innenfor definert gul støvsonerområde i forhold til fylkesvei.

Opplyst ved NVE sine kartsider at eiendommen ligger i aktsomhetssone for flom (NVE Atlas).

Ved Kartverkets kartsider angitt kulturminne ved eiendommen. Opplyst om fredning gitt av Hedmark Fylkeskommune vedr kullgrop eller kullfremstilling ved eiendommene 45/48 og 50/18.

Ved Gårdskart fra NIBIO angitt totalt eiendomsareal med 958,3 daa som er sammenfallende med opplysninger fra Åmot kommunes kartsider. Fordelinger av arealer angitt med 103,5 daa dyrket mark, skog med høy bonitet angitt til 305,5 daa, skog med middels bonitet er angitt til 371,3 daa, skog med lav bonitet angitt til 113,0 daa. Uproduktiv skog angitt til 35,2 daa, myr uten skog angitt til 4,1 daa, jorddekt fastmark er angitt til 2,2 daa og bebyggelse, veier, vann etc angitt til 23,6 daa. Det vises til egen landbrukstakst vedr vurderinger tilknyttet jordbruks- og skogsarealer.

Opplyst at punktfestet eiendom er under prosess for tilbakeføring til bortfester.

Sammendrag av boligens tilstand

Opplyst at tidligere grustak tilknyttet matrikkel 45/48 ikke lenger er en del av denne eiendommen.

Opplyst ved kartverket at låvebygning og steinmur er SEFRAK-registrert. Ingen opplysninger om verneverdige bygninger.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.Etasje > Bad 2 > Generell [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

- ! Tomteforhold > Terrengeforhold [Gå til side](#)

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

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper - 2 [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1961

Kommentar

Opplyst byggeår 1961. Opplyst kjeller/grunnmur av eldre dato.

Anvendelse

Boligformål

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

År	Formål	Beskrivelse
2022	Modernisering	Opplyst ny trykk tank, ny bereder samt styring for varmpumpe fra 2022

UTVENDIG

Taktekking

Taket er vurdert fra bakkenivå. Saltakskonstruksjon teknet med taksteinsprofilerte stålplater, opplyst tekking fra ca 2008. Snøfangere opplyst montert i 2011. Undertak som bordtak fra byggeåret, ukjent vedr sekundærttekking. Malte vindskier. Isbord med metallbeslag.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

Nedløp og beslag

Renner og nedløp i metall, renner/nedløp fra byggeåret. Montert 2 rader med snøfangere på hver taks side, opplyst montert i 2011. Uten stigetrinn til pipe, montert feieluker på kaldtloft. Synlig tegl ved piper over tak, montert regnskjermer. Isbord med metallbeslag. Vinduer dels med metallbeslag.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Konsekvens/tiltak

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

Fleksible rør anbefales montert for vekkledning av takvann fra grunnmur.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Veggkonstruksjon

Yttervegger med utvendig stående kledning. Opplyst at isolering fremstår som utført med mineralull. Fasader uten etablert lufting. Lusinger påvist montert ved underkant mellom kledningsbord (stikkprøve). Ukjent vedr siste utvendige overflatebehandling.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Enkelte kledningsbord med noe endeoppsprekking. Tett utførelse hindrer ventilering bak kledningsbord, ingen påviste følgeskader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kledningsbord med vedlikeholdsbehov, ny utvendig overflatebehandling må påregnes. Lusinger eller musebånd bør sjekkes ut grunnet fare for inntrengning av skadedyr. Supplering med musebørste hvor lusinger/musebånd mangler anbefales. Tett utførelse uten påviste følgeskader, forholdet bør sjekkes jevnlig.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Takkonstruksjon/Loft

Saltakskonstruksjon med kaldtloft, uklassifisert skurlast. Sperrer på yttervegger. Adkomst til loft via himlingsluke i 2. etasje, luke med stige. Noe begrenset besiktigelse inne fra loftsrommet. Himlinger isolert mineralull. Himling uten dampspærre, montert papplag. Ventilering av loft via ventiler i gavler. Bordgulv ved loftet. Piper på loft med feieluker, sotvann under luker.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Utbedringer med bedre ventilering av kaldtloft og skråhimlinger kan vurderes, ingen tegn til skader. Grunnet manglende dampspærre må forholdene ved kaldtloftet følges opp jevnlig, utbedringer med etablering av dampspærre anses kostnadskreven og kan evt avvendes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Vinduer med varevinduer og enkle glass. Ved etasjeplan horisontal sprosse ved ytterste ramme. Vinduer dels med metallbeslag. Opplyst at vinduer ble kittet og malt utvendig i 2012.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Vinduer med noe justeringsbehov. Påvist glasskade ved et vindu kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.

Utbedring av avvik iht beskrivelse ovenfor. Tiltak mot kondensering vinduer anbefales med bedre ventilering eller lufterutiner. Vinduer med noe justeringsbehov. Kostnader for utskiftninger er ikke medtatt, men kan påregnes. I følge Byggforsk byggedetaljblad er middels levetid for vinduer normalt ca 40 år. Normal garantitid for isolerglass mot punktering er 5-10 år.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Dører

Laminert ytterdør med glassfelt, dør fra byggeåret. 2-fløyet terrassedør som varedør med glassfelt i 1. etasje, dør fra byggeåret. Terrassedør som varedør med glassfelt i 2. etasje, dør fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.

Dører med noe justeringsbehov. Åpningsmekanisme med noe slark. Utvendige beslag under dører er ikke montert. Påvist glasskade ved terrassedør 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.

Utbedringer av dører iht til avvik kan påregnes. Kostnader for utskiftninger er ikke medtatt, men kan påregnes. I følge Byggforsk byggedetaljblad er middels levetid for dører normalt ca 40 år. Normal garantitid for isolerglass mot punktering er 5-10 år.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Liten overbygget terrasse mot vest under terrasse ved 2. etasje. Terrasse fra byggeåret. Betongkonstruksjon med støpt gulv og betongtrapp til terreg. Uten rekkverk ved terrasse/trapp. Malte tresøyler.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Mosevekst ved terrassegulv og trapp. Betong med mindre riss og noe avskallinger.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Rekkverk på terrasse og trapp må monteres, krav til rekkverk når terrasse ligger 50 cm eller høyere over terrengnivå.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstandsrapport



TO 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Åpen terrasse ved 2. etasje mot vest, terrasse fra byggeåret. Understøttet på tresøyler mot underliggende terrasse, innstøpt ståfot under tresøyler. Gulv med terrassebord, beiset rekkverk. Lavt tett rekkverk, metallbeslag over håndløper. Utførelse under tregulv fremstår med båndtekkning og fall til renne i fremkant terrasse, renne med utkast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er påvist andre avvik:

For lavt rekkverk ved terrasse (krav byggeår 0,9 m, dagens krav 1,0 m). Tettesjikt under terrassegulvet kunne ikke kontrolleres, ingen tegn til lekkasjer ved himling mot underliggende terrasse. Overflatebehandlinger med slitasje og avflassinger.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut fra alder på dagens tekkning.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Behov for utbedring av påviste forhold. Antatt båndtekkning bør kontrolleres. Terrasserokkverk bør heves. Overflater med vedlikeholdsbehov, ny malebehandling må påregnes. Kostnadsestimat for vedlikehold og utbedringer ved rekkverk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TO 2 Utvendige trapper

Overbygget betongtrapp til inngangsparti fra byggeåret. Betongkonstruksjon med støpt gulv og betongtrapp til terreng. Metall rekkverk ved plattning/trapp. Malte tresøyler under overbygg, overbygg tekket med metallplater. Renner og nedløp i metall.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Mosevekst ved plattning og trapp. Betong med mindre riss og noe avskallinger.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Andre tiltak:

Utbedring av avvik iht beskrivelse ovenfor. Trapperekker må heves, krav 90 cm ved byggetidspunkt. Rekkverksspiler anbefales montert.

Kostnadsestimat: Under 10 000

INNSENDIG

TO 1 Overflater

Gulvoverflater hovedsakelig med vinylbelegg og tregulv. Vegger med malt tapet og malt panel. Himlinger med malt panel, malte plater og himlingsplater. Opplyst overflater hovedsakelig fra byggeåret, overflatebehandlinger hovedsakelig fra 2010 eller nyere.

TO 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere mot kjeller og 2. etasje med trebjelkelag, opplyst antatt isolering med mineralull. Påstøp ved badetrom og vasketrom. Høydeavviksmålinger i stue og kjøkken 1. etasje samt ved 2 soverom i 2. etasje med avviksregistreringer innenfor normale toleranser, registrerte avvik opp mot 12 mm.

TO 2 Radon

Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med usikkerhet om aktsomhetsgrad. Ingen radonmålinger ved bygningen. Ukjent om det er foretatt radonmålinger i området.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TO 3 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Innvendige ett-løps teglpliper fra byggeåret. Synlig tegl over tak, montert regnskjerm. Synlige pipevanger og brannmurer i 1. og 2.etasje pusset og malt. Deler av murkrager er innkledd eller tildekket. Tildekket pipevange ved et bad i 2.etasje. Sotluker i kjeller. Til sammen 9 ildsteder fordelt på 2 pipere. Tilknyttet vedovner i stue, kjøkken, soverom og vaskerom 1.etasje, brannsikring mot gulv med metallplater (vaskerom med betonggulv). Klebersteinsovn i stue og vedkomfyr på kjøkken. Topp- eller bakmonterte røykrør, toppmonterte røykgassrør med feieluke. Tilknyttet vedovn og åpen peis i kjeller, vedovn plassert på betonggulv og betonggulv foran peis. Tilknyttet vedovner i stue og 2 soverom 2.etasje, brannsikring mot gulv med metallplater. Klebersteinsovn i stue. Bakmonterte røykrør, ett røykgassrør med feieluke. Opplyst vedkomfyr med stekeovn på kjøkken fra 2023. Funksjon og tilstand piper og ildsteder må vurderes av fagmann. Opplyst fyringsforbud ved begge ildsteder i kjeller, for øvrig ingen fremlagte opplysninger om påbud etter feiertilsyn.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.
- Det er påvist andre avvik:

Deler av murkrager er innkledd eller tildekket. Tildekket pipevange ved et bad i 2.etasje. Utførelse med påforinger, tildekkinger eller vinyltapet/strie foran pipevanger er ikke i henhold til regler for teglpliper hvor det kreves at alle 4 pipevanger skal være tilgjengelig for inspeksjon (NB 3 sider hvor det er luftekanal). Utførelse ved himlinger/gulvoverflater hvor treverk tildekker murkrager ved teglpliper er ikke i henhold til brannforskrift. (NB ikke krav mot luftekanal). Trereole plassert foran en sotluke i kjeller. Opplyst fyringsforbud ved begge ildsteder i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Andre tiltak:
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Utbedring av avvik som beskrevet ovenfor. Ildsteder med fyringsforbud bør utbedres eller fjernes, ukjent om det er gitt noe påbud. Forhold med bekutslag bør holdes under tilsyn. Funksjon og tilstand piper og ildsteder må vurderes av fagmann. Opplyst fyringsforbud ved begge ildsteder i kjeller, for øvrig ingen fremlagte opplysninger om påbud etter feiertilsyn.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1 TG 2 Rom Under Terreng

Kjeller uten etablerte risikokonstruksjoner ved gulv og vegger. Gulv med betong, vegger med pusset murverk. Himling med bordkledning. Innsiden av yttervegger med pussede overflater. Enkelte veggventiler. Mindre risikokonstruksjoner ved tretrapp mot betonggulv, tredører, vinduer og trereoler satt mot betong- eller murflater. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig grunnet konstruksjoner i murverk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er registrert typisk "kjellerlukt"
- Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak

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

Fuktsikring bør generelt etableres mellom treverk og murverk. Temperaturen ved kjelleren kan med fordel økes noe. Ventilering kan med fordel forbedres ved etablering av flere veggventiler. Viktig med jevnlig tilsyn av kjeller for å følge med på utviklingen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 1 Innvendige trapper

Innvendig tretrapp til kjeller. 2-sidig rekkverk med handløper, åpne opptrinn. Kjellertrapp med trappevanger mot betonggulv. Trapp uten forbindelse til etablerte boligrom. Ingen spesielle krav ved intern trapp kun for drift av bygget.

1 TG 2 Innvendige trapper - 2

Innvendige tretrapper mellom etasjer. Vestre trapp med ensidig handløper, østre trapp med handløper på begge vegger. Lukkede opptrinn. Trapp/håndløper med lakkerte overflater. Noe lavt ved ganglinje østre trapp (krav min 2,0 m).

Vurdering av avvik:

- Det mangler handløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er liten frihøyde i trappeløp

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Andre tiltak:
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

Utbedringer bør vurderes. Utfordringer ved høyde i ganglinje som bør forsøkes utbedret.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 2 Innvendige dører

Innerdører med finerte dørblad, dører fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte dører må justeres. Enkelte dører med låskasser og vridere som bør vurderes utskiftet. I følge Byggforsk byggedetalblad er middels levetid for dører normalt ca 40 år.

Kostnadsestimat: Under 10 000

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 3 Generell

Tilstandsrapport

Vaskerom 1.etasje fra byggeåret. Gulv med betong, vegger og himling med malte plater. Gulv med støpejernssluk. Oppvarming med vedovn evt løs oljeradiatorovn. Montert metall vaskekum og utslagsvask. Opplegg for vaskemaskin og kondensørketrommel. Naturlig ventilasjon med klaffventiler, tilluft med åpen dør.

Vurdering av avvik:

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

Rommet anses ikke å oppfylle krav til våtrom med tetthet og ivaretagelse av lekkasjevann som tilfredsstillers dagens krav til våtrom. Levetidsbetraktninger som våtrom kommer ikke til anvendelse. Mangelfull ventilasjon. I følge Byggforsk byggedetaljblad kan man på overflater ikke forvente lengre levetid enn ca 20 år. Dette er helt avhengig av bruken.

Konsekvens/tiltak

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

Vaskerommet anses å måtte rehabiliteres for å tilfredsstillers dagens krav til våtrom.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



1. ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

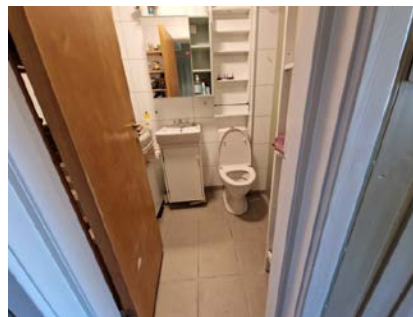
Hulltaking vurdert som unødvendig. Vaskerommets gulv- og veggflater blir ikke utsatt for fritt vann ved normal brukssituasjon. Deler av tilstøtende rom utført med fuktømfintlige overflater, ingen påviste tegn til fuktrelaterede følgeskader. Ingen tegn til fuktproblematikk ved vaskerommet eller tilstøtende bygningsmasse som kan settes i sammenheng med rommets funksjoner.

2. ETASJE > BAD

Generell

Baderom 2.etasje øst fra 2017. Gulv med fliser/flissokkel, vegger med baderomsplater, en vegg med malt panel. Himling med malte plater. Oppvarming med elektrisk gulvvarme. Installasjoner med gulvmontert WC, servant i innredning og badekar. Dusjarmatur på vegg. Mekanisk avtrekk via himling. Tilluft via åpen dør.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier



2. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Vegger med baderomsplater over flissokkel, en vegg med malt panel. Himling med malte plater.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulv med fliser/flissokkel. Oppvarming med elektrisk gulvvarme. Høydeforskjell sluk/terskel ble målt til 30 mm (5 mm på gulv foran terskel), fremstår å tilfredsstillers krav i teknisk forskrift TEK17 (vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, ved døråpning minst 15 mm over det ferdige gulvet).

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist andre avvik:

Usikkerhet vedr lekkasjesikring ved terskel. Fall til sluk ved gulvet anses svakt og noe varierende.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lekkasjesikringen ved terskelen bør kontrolleres av fagmann. I følge Byggforsk byggedetaljblad kan man på overflater ikke forvente lengre levetid enn ca 20 år. Dette er helt avhengig av bruken.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2.ETASJE > BAD

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Smøremembran synlig over klemring ved sluk, slukmansjett kunne ikke påvises. Ukjent fuktsikring under fliser, evt fuktsikring kan være utført med smøremembran, banemembran eller eldre gulvbelegg under påstøp. Dokumentasjon er ikke fremlagt.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



2.ETASJE > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Installasjoner med gulvmontert WC, servant i innredning og badekar. Dusjarmatur på vegg.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

2.ETASJE > BAD

TO 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk via himling. Tilluft via åpen dør.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

2.ETASJE > BAD

TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking foretatt på soverom mot dusjsone. Ingen tegn til fuktproblematikk ved veggkonstruksjonen.



2.ETASJE > BAD 2

TO 3 Generell

Baderom 2.etasje vest av ukjent alder. Gulv med belegg og oppbrett på vegger, oppbrett bak veggplater og opp mot høy terskel. Vegger med våtromsplater. Himling med malte plater. Oppvarming med stråleovn. Installasjoner med servant på vegg, gulvmontert WC og dusjkabinett. Naturlig ventilasjon med ventil i himling, tilluft med åpen dør.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Mangelfull ventilasjon. Usikkerhet vedr tetthet ved rørgjennomføringer. Ingen tegn til fuktproblematikk ved overflater eller tilstøtende bygningsmasse som kan settes i sammenheng med rommets funksjoner. I følge Byggforsk byggedetaljblad kan man på overflater ikke forvente lengre levetid enn ca 20 år. Dette er helt avhengig av bruken.

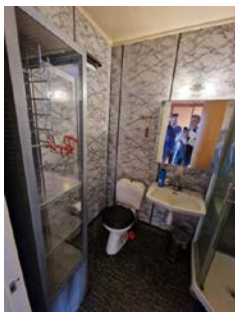
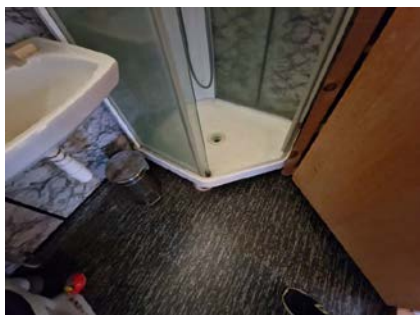
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Rommet fremstår som et fungerende baderom av eldre årgang, men ut fra alder kan skader plutselig oppstå. Overflater og konstruksjoner anses å ha overskredet sin forventede levetid. Ingen tegn til fuktproblematikk ved baderommet eller tilstøtende bygningsmasse som kan settes i sammenheng med rommets funksjoner. Hulltaking kunne heller ikke avdekke forhold som indikerer utettheter. Det anses derfor ikke nødvendig med umiddelbare tiltak. Kostnader ved renovering av bad er ikke medtatt. I følge Byggforsk byggedetaljblad kan man på overflater ikke forvente lengre levetid enn ca 20 år. Dette er helt avhengig av bruken. Terskelløsningen bør kontrolleres for tetthet og evt utbedres for utettheter. TG3 er gitt grunnet elde. Kostnadsestimat for etablering av mekanisk avtrekk.

Kostnadsestimat: Under 10 000



2. ETASJE > BAD 2

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking foretatt på soverom mot dusjsone. Ingen tegn til fuktproblematikk ved veggkonstruksjonen.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken i 1. etasje fra byggeåret. Suppleringer med benk av eldre årgang. Innredning med malte fronter og skrog. Respatex benkeplate, benkebeslag med utslagsvask og oppvaskkum i metall. Ventilator over komfyrplass med avkast via yttervegg. Opplegg for oppvaskmaskin. Fliser eller malte plater på vegger over benkeplater, overganger dels med lister. Åpne løsninger for hvitevarer. Opplyst vedkomfyr med stekeovn fra 2023. Kjøkken uten lekkasjevakt og komfyrvakt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen. Det anses ikke nødvendig med umiddelbare tiltak. Evt utbedringer kan vurderes ved planlagte rehabiliteringer. Kostnadsestimat for nytt kjøkken er ikke vurdert. Lekkasjevakt og komfyrvakt anbefales montert.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator over komfyrplass, ventilator fremstår som utført med avkast via yttervegg.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i 1. etasje, tidligere badetrom. Toalettrom antas fra 1990 eller eldre. Gulv med vinylfliser, vegger og himling med malte plater. Støpejernssluk ved gulv. Installasjoner med gulvmontert WC og servant på vegg. Dusjarmatur på vegg. Oppvarming med stråleovn. Naturlig ventilasjon via himling, tilluft via åpen dør. Opplyst WC fra 2018.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er påvist andre avvik:

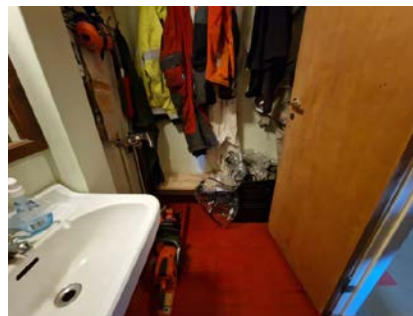
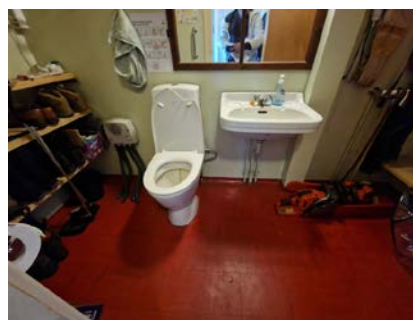
Overflater og installasjoner med preg av elde/slitasje. Enkelte løse vinylfliser.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Andre tiltak:

Det anses ikke nødvendig med umiddelbare tiltak. Evt utbedringer kan vurderes ved planlagte rehabiliteringer. Rommet kan ikke tas i bruk som våtrom uten rehabiliteringer. Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom. Kostnadsestimat for montering av ventilasjonsavtrekk.

Kostnadsestimat: Under 10 000



tidligere dusjsone

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Inntak med PE og stoppekran samt trykktank og filter i kjeller. Inntak opplyst med Elvestadkabel. Øvrige vannledninger med Cu-rør og hovedsakelig åpne koblinger. Frostsikker utekran, ikke funksjonstestet. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Kobbervannrør har levetid på fra 25 til 50 år.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Stoppekran bør merkes. Lekkasjevakt anbefales montert i alle rom med vanninstallasjoner. Anlegget bør kontrolleres av fagmann. Kostnadsestimat for kontroll utført av fagmann.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør med PVC eller soil. Bunnledninger fremstår som utført med sementrør eller soil fra byggeåret. Avløp fremstår som luftet over tak. Stakeluker i kjeller. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Vurdering av avvik:

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

Normal forventet levetid på støpejernrør er ca 40 år. Plast avløpsrør har levetid på 50 år.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Utskiftninger kan påregnes grunnet elde. Levetid på deler av røropplegget anses overskredet, utskiftninger bør vurderes og må påregnes. Anlegget bør kontrolleres av fagmann. Tilstand ved bunnledninger bør kontrolleres. Kostnadsestimat for kontroll utført av fagmann.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon ved kjøkken og ett bad. For øvrig naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Kun naturlig ventilasjon fra vestre bad i 2.etasje og vaskerom. Begrenset ventilasjon med enkelte veggventiler.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

- Andre tiltak:
- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Mekanisk avtrekk bør monteres på begge bad, toalettrom og vaskerom. Flere veggventiler bør monteres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Varmtvannstank

Bereder fra 2018 på 194 liter plassert i kjeller, rom med sluk. Bereder tilkoblet med stikkontakt. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Krav til bereder med fast montering og sikkerhetsbryter for varig last f.o.m 2 kW kom i 2010. Nytt krav til installasjon f.o.m 1,5 KW kom i januar 2014, med iverksettelse juni 2014.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Krav til bereder med fast montering og sikkerhetsbryter. Kostnadsestimat for montering av sikkerhetsbryter.

Kostnadsestimat: Under 10 000

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 bygningsakkryndig 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.

Inntak via jordkabel. Inntak med sikringer på loft. Sikringskap med jordfeilautomater plassert i 1. og 2.etasje, opplyst nye sikringer fra 2015-2017. Sikringskap 2.etasje med digital måler. Montert overspenningsvern. Merkede kurser. 3-fase 230V anlegg antatt med 63A hovedsikringer. Skjult og åpent ledningsnett av blandet alder. Elektrisk gulvvarme bad øst 2.etasje. Opplyst lagt jordkabel til stabbur og uthus. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

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.
2017 Opplyst om oppgradering fra 2015-2017, for øvrig ingen opplysninger. Digital måler fra 2017.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert

Tilstandsrapport

elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja Opplyst av eier benyttet autorisert installatør. Samsvarserklæringer må fremlegges.

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

Ja Opplyst av eier benyttet autorisert installatør. Samsvarserklæringer må fremlegges.

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

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

Nei Ingen opplysninger.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei Ingen opplysninger om sikringer som løser ut.

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

Nei Ingen opplysninger brann/branntilløp eller varmgang/skader ved elektrisk anlegg.

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? Sjek samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jampfør 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 Det anbefales elsjekk av autorisert installatør. Det anbefales elsjekk hvert 5.år. Samsvarserklæringer må fremlegges.

Generell kommentar

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.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 3 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.

Enebolig med en boenhet. Utvendige brannstiger ved gavler.

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

Nei

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

Ja Brannslukningsapparat må byttes ut.

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

Nei Montert seriekoblede røykvarslere. Varslere fra 2023.

4. Er det skader på røykvarslere?

Ukjent Røykvarslere ble ikke funksjonstestet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunnen fremstår bestående av morenemasser med god drensevne.

TG 2 Drenering

Byggegrupp fremstår som utført uten etablert dreneringssystem. Ingen synlige utvendige fuksikringer ved grunnmur. Takvann ført til terreng. Stedlig byggegrunn fremstår med drenerende masser.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Ny drenering kan vurderes ut fra arealbehov og eget krav til nytteverdi av kjelleren. Vann fra alle nedløp anbefales ført vekk fra bygningskroppen. Tilstanden ved kjelleren bør følges opp. Kostnader for evt ny drenering er ikke medtatt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 2 Grunnmur og fundamenter

Ukjent vedr evt såler under grunnmur og vedr frostsikring av fundamenter. Grunnmur fremstår som utført i sparesteinsbetong. Vegger utvendig og innvendig hovedsakelig pusset og malt ved synlige murflater. Støpote kjellergulv. Begrenset besiktigelse grunnet terrasser, trapper etc som tildekker grunnmur. Fundamenter var tildekket med jordmasser og kunne ikke besiktiges.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Lokale tiltak med reparasjoner av sprekker/riss. Jevnlig kontroll av grunnmur anbefales. Kostnadsestimat kun for utbedringer av sprekker/riss. Grunnmur som var tildekket eller utilgjengelige ved befaringen bør kontrolleres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1 TG 2 Terrengforhold

Tilnærmet flatt terreng ved deler av synlige grunnmur. Terreng skal ha fall minst 2 cm pr. meter og minst 3,0 meter ut i fra grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig eller flatt fall inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Eiendommen ligger i flomutsatt område iht. kommuneplan.

Tilnærmet flatt ved synlige grunnmur. Terreng skal ha fall minst 2 cm pr. meter og minst 3,0 meter ut i fra grunnmur. Opplyst ved NVE sine kartsider at eiendommen ligger i aktsomhetssone for flom (NVE Atlas).

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Ingen informasjon om tidligere flomskader. Behov for noe terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1 TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vannledninger av ukjent alder, avløpsledninger fra byggeåret. Privat vann fra egen brønn med dykkpumpe, trykktank i kjeller. Inntak med PE-plast (Elvestadkabel). Opplyst grovfilter på vanninntak (25 mikron) montert i 2015. Privat avløp opplyst med kummer og spredegrøfter. Avløpsrør fremstår utført med soil eller sement. Ingen tegn til eller opplysninger om tidligere frostproblematikk. Ingen opplysninger om problemer med avløpssystemet. Funksjon og tilstand vedr vann- og avløpsanlegg må vurderes av fagmann.

Vurdering av avvik:

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

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

Manglende dokumentasjon for vann- og avløpsanlegg. Anlegget er 62 år gammelt. Ingen opplysninger om lekkasjer, frostproblematikk eller problemer med avløp. I følge Byggforsk byggedetalblad ligger generell levetid plastrør på opptil 50 år, plast avløpsrør har levetid på 50 år. Normal forventet levetid på støpejernsrør og sementrør er ca 40 år. Spredegrøfter eller infiltrasjonsanlegg har en normal levetid på 25-30 år.

Konsekvens/tiltak

- Avløpsanlegget må sjekkes.

Dokumentasjon for vann- og avløpsanlegget må/bør fremskaffes, herunder offentlige betingelser vedr vann/avløp for eiendommen. Opplyst om vannprøve fra 2011, ny vannprøve bør vurderes. Opplyst om fungerende anlegg, men ut fra alder kan skader plutselig oppstå. Funksjon og tilstand vedr vann- og avløpsanlegg må vurderes av fagmann.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 2 Oljetank

Parafintank plassert i kjeller, tank innmurt i krybbe. Inspeksjonsluke fra kjeller, utvendig påfyllingsrør og lufterør. Parafinfyring er avsluttet.

Vurdering av avvik:

- Kombinasjon av alder og materiale tilsier at denne bør fjernes.

Anlegget må oppgraderes til fyring med bioolje evt fjernes eller saneres hvis det ikke lengere skal være i bruk.

Konsekvens/tiltak

- Røropplegg og tank utvendig må fjernes/saneres.

Parafintank må fjernes eller saneres når den nå ikke lengere skal være i bruk. Kommunens retningslinjer for rengjøring og deponering må følges. Dokumentasjon vedr sanering må fremlegges. Kostnadsestimat for sanering av parafintank.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

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.



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 bod
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).

Arealet 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, skjelheter 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller	99			99			99
1.Etasje	108			108			108
2.Etasje	108			108			108
SUM	315						315
SUM BRA	315						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Trapperom , Teknisk rom , Diverse lagerrom / boder		
1.Etasje	Stue , Kjøkken , Vaskerom , Toalettrom , Gang / trapperom, Entré / trapperom, Trapperom til kjeller, Soverom , Bod		
2.Etasje	Stue , Bad , Bad 2, Ganger / trapperom, Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Soverom 5, Bod		

Kommentar

Enebolig med 2 etasjer og kjeller. Intern trappeforbindelse mellom etasjer og til kjeller. Kjeller med innvendig adkomst. Kjøkken og stue med delvis åpen løsning. Spisestue og stue med åpen løsning. Overbygget inngangsparti. Terrasse ved 1.etasje med adkomst via stue og terreng. Terrasse ved 2.etasje med adkomst via stue.

Bolig med fullt bruksareal for kjeller og begge etasjer. Kjellerrom med målt himlingshøyde 2,20 m (noe varierende). 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). Kaldtloft uten måleverdige areal.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Befaring 27.09.2023. Terrassearealer ble ikke oppmålt.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke fremlagt. Byggemeldingstegninger må fremskaffes.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift? Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Dokumentasjon for håndverkertjenester siste 5 år er ikke fremlagt. Opplyst at dette kan dokumenteres.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslys krav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m³) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor).

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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m ²)	S-ROM(m ²)
Enebolig	211	104

Kommentar

Enebolig
Bolig med fullt bruksareal for kjeller og begge etasjer. Kjellerrom med målt himlingshøyde 2,20 m (noe varierende). Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslys krav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m³) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor). Boder samt kjeller i sin helhet medtatt som sekundærareal. Kaldtloft, terrasser samt overbygget inngangsparti uten måleverdige areal.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.9.2023	Knut Roger Furuseth	Takstingeniør
	Ingeborg Kristiansen	Rekvirent
	Sigurd Vestad	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3422 ÅMOT	45	1	0	0	563485.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Østre Åbuveien 37

Hjemmelshaver

Kristiansen Ingeborg

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3422 ÅMOT	45	48	0	0	73535 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hjemmelshaver

Kristiansen Ingeborg

Kommentar

Opplyst at tidligere grustak ikke lenger er en del av denne eiendommen.

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3422 ÅMOT	45	52	0	0	226860.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hjemmelshaver

Kristiansen Ingeborg

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3422 ÅMOT	45	53	0	0	38738.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hjemmelshaver

Kristiansen Ingeborg

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3422 ÅMOT	50	18	0	0	55620.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hjemmelshaver

Kristiansen Ingeborg

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3422 ÅMOT	45	9	1	0	0 m ²	MÅLEBREV (Ambita)	Festet

Adresse

Festekontrakt

Neste justering

Utløpsdato

Hjemmelshaver

Kristiansen Ingeborg

Kommentar

Opplyst at eiendommen er under prosess for tilbakeføring til bortfester.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom med beliggenhet ved Amundstad i Åmot kommune. Ca 3 km til Rena sentrum som er kommunesenteret i Åmot kommune. Område med blandet bebyggelse av landbruk og boligeiendommer. Dagligvare, skole og barnehage på Rena.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via slamavskiller, med overløp til grøft e.l.

Regulering

Reguleringsbestemmelser er ikke undersøkt.
Antatt LNF område med tillatt spredt bebyggelse.
Underlagt kommuneplanens arealdel.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med gruset innkjøring, plen og noe beplantning tilknyttet bebyggelsen. Parkering ved tunområde. Tilnærmet flat tomt. For øvrig landbruksarealer.

Tinglyste/andre forhold

Ingen fremlagte opplysninger. Grunnbokutskrift må fremskaffes.

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

Eiendommen ligger dels innenfor definert gul støpsoneområde i forhold til fylkesvei.

Opplyst ved NVE sine kartsider at eiendommen ligger i aktsomhetssone for flom (NVE Atlas).

Ved Kartverkets kartsider angitt kulturminne ved eiendommen. Opplyst om fredning gitt av Hedmark Fylkeskommune vedr kullgrop eller kullfremstilling ved eiendommene 45/48 og 50/18.

Ved Gårdskart fra NIBIO angitt totalt eiendomsareal med 958,3 daa som er sammenfallende med opplysninger fra Åmot kommunes kartsider. Fordelinger av arealer angitt med 103,5 daa dyrket mark, skog med høy bonitet angitt til 305,5 daa, skog med middels bonitet er angitt til 371,3 daa, skog med lav bonitet angitt til 113,0 daa. Uproduktiv skog angitt til 35,2 daa, myr uten skog angitt til 4,1 daa, jorddekt fastmark er angitt til 2,2 daa og bebyggelse, veier, vann etc angitt til 23,6 daa.

Det vises til egen landbrukstakst vedr vurderinger tilknyttet jordbruks- og skogsarealer.

Opplyst at punktfestet eiendom er under prosess for tilbakeføring til bortfester.

Opplyst at tidligere grustak tilknyttet matrikkel 45/48 ikke lenger er en del av denne eiendommen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
1 000 000	2014	Skifteoppgjør

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	89895408			
Kommentar				
Fullverdifsikret.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	0	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. Straksiltak ikke nødvendige. 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 brukeren rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (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 omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, 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

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

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/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/AJ2350>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Elverum	
Oppdragsnr.	
1211240132	
Selger 1 navn	
Ingeborg Kristiansen	
Gateadresse	
Østre Åbuveien 37	
Poststed	Postnr
RENA	2450
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2010
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	14
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	89895408

Document reference: 1211240132

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: IK

1

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Elektriker, rørlegger
Arbeid utført av	Berg og Sandboe, Johan Hendrix A/S

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

Beskrivelse	Smøremembran ihht våtromsnorm.
-------------	--------------------------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse	Flom 2013 og 2018
-------------	-------------------

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

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

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

Nei Ja

Beskrivelse	Kalkutslag på innside murvegg i kjeller.
-------------	--

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

Nei Ja

Beskrivelse	Enkeltplater på uthustaket har sprekker. Gammelt tak.
-------------	---

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

Nei Ja

Beskrivelse	Fyringsforbud i kjeller.
-------------	--------------------------

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse	Mus i stabbur og uthus.
-------------	-------------------------

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

Nei Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Fjerning av oljedagtank som ikke var i bruk. Oppgradering av EI- anlegg.
Arbeid utført av	Hendrix A/S, Berg og Sandboe

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse	Brann-/feierkontroll.
-------------	-----------------------

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?
 Nei Ja
- 15.2 Er tanken plombert?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ingeborg Kristiansen	d47c28be45a8a0b3dfc052 3202c43fc2ee151277	06.05.2024 15:30:45 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 12/1124/0132

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

Østre Åbuveien 37

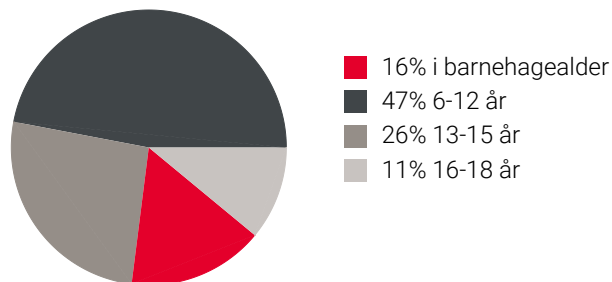
Offentlig transport

Østre Åbuveien 37 Linje 803	0 min	0 km
Rena stasjon Linje R60	6 min	3.5 km
Oslo Gardermoen	1 t 31 min	

Skoler

Rena skole (1-7 kl.) 234 elever, 13 klasser	6 min	4.5 km
Åmot ungdomsskole (8-10 kl.) 135 elever, 7 klasser	6 min	4.5 km
Elverum videregående skole 800 elever	28 min	31.5 km
Terningen Arena	29 min	

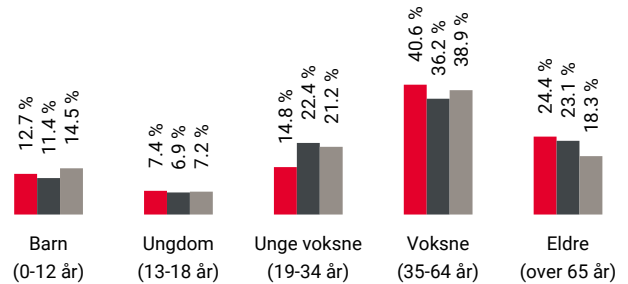
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	23%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	15%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Østre Åbu	281	158
Kommune: Åmot	4 195	3 321
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Birkebeineren barnehage (1-5 år) 20 barn	4 min	3 km
Ottershagen gardsbarnehage (1-5 år) 30 barn	5 min	5.3 km
Skyssveien barnehage (0-5 år) 44 barn	6 min	4.7 km

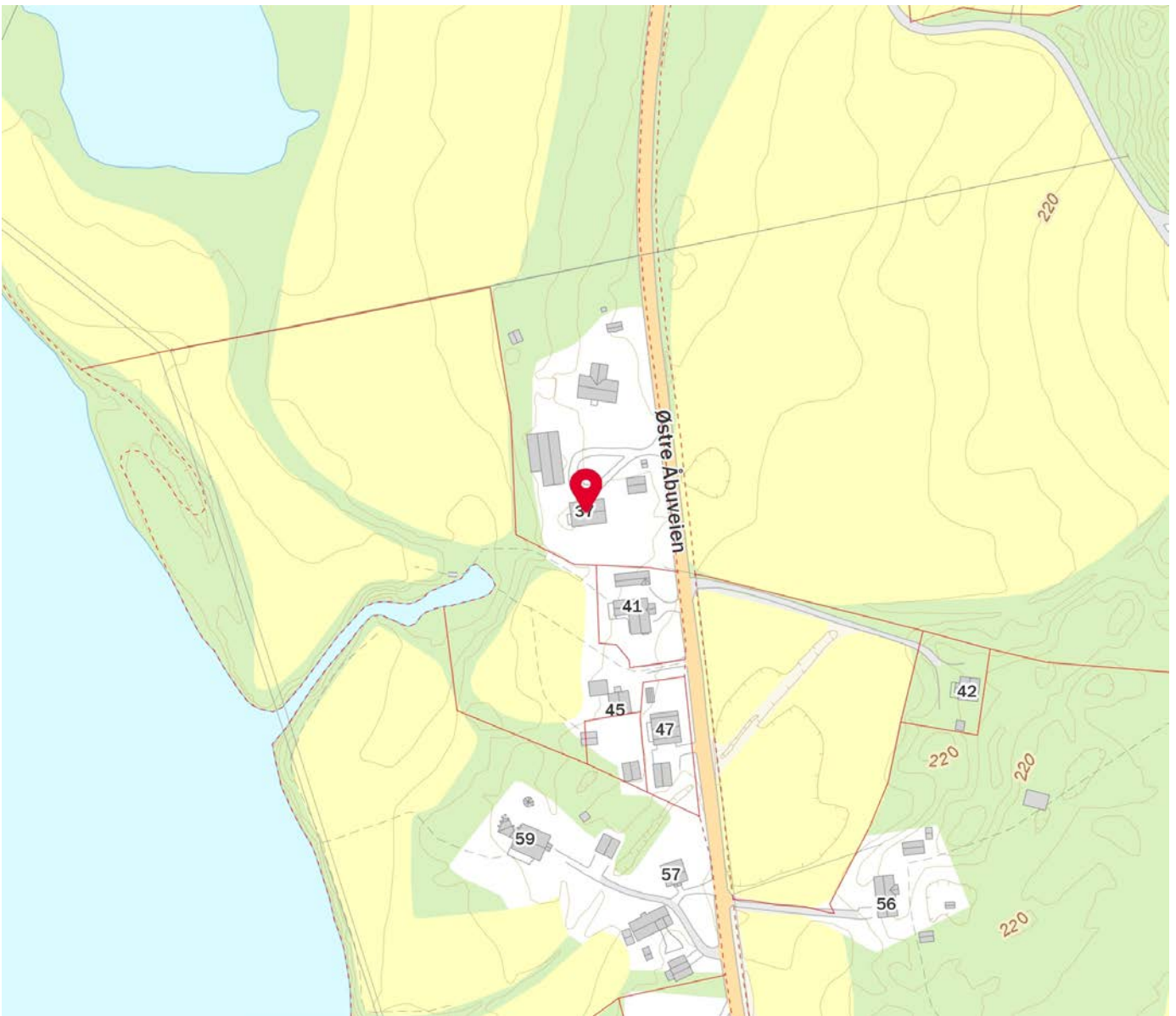
Dagligvare

Kiwi Rena	4 min
Spar Rena	4 min

Sport

Lokalet fossheim Aktivitetshall	4 min	4.8 km
Engvoll Nærmiljøanlegg 2 Ballspill, fotball	6 min	3.8 km
Avancia Xpress Rena	4 min	
Rena fysiske institutt	6 min	

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Elverum kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Elverum kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



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

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

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

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

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


Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik


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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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

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

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

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Østre Åbuveien 37
2450 RENA**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marius Norum**Oppdragsnummer:** 1211240132**Telefon:** 465 04 951
E-post: marius.norum@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

16.05.2024

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre