

Rølsåsen 61, 2412 SØRSKOGBYGDA

Superhyggelig småbruk med ca. 56,9 produktiv skog. Vedlikeholdt bolig, stort garasjeuthus, låve og fjøs ombygd til pub!



aktiv.



Eiendomsmegler

Line M Strøm

Mobil 970 94 147

E-post line.strom@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Elverum

Storgata 15, 2408 ELVERUM. TLF. 62 43 14 20

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 500 000,-
Omkostn.: Kr 63 740,-
Total ink omk.: Kr 2 563 740,-
Selger: Inger Lise Gulbrandsen

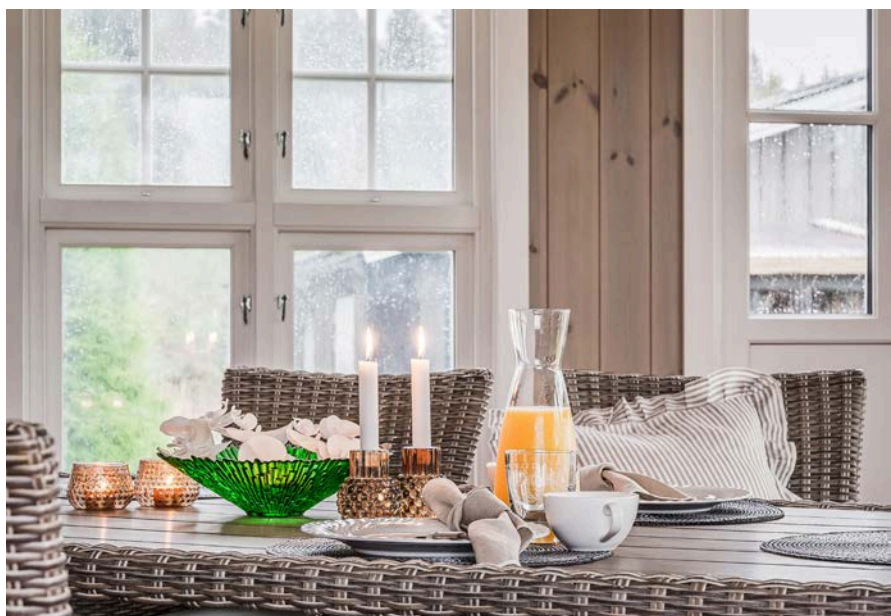
Salgsobjekt: Småbruk
Eierform: Eiet
Byggeår: 1948
BRA-i/BRA Total 219/533 kvm
Tomtstr.: 69 293.1 m²
Gnr./bnr. Gnr. 196, bnr. 1
Oppdragsnr.: 1211240355

Ditt nye hjem?

Velkommen til Rølsåsen 61!

Dette er et utrolig hyggelig småbruk med ca. 56,9 produktiv skog og et innholdsrikt tun som er pent opparbeidet. Romslig enebolig over tre plan med vedlikeholdt god standard, nydelig sommerstue og solrike terrasser. Stort garasjeuthus med bla. dobbeltgarasje, carport, drivhus og en koselig uteplass. Det gamle fjøset er ombygd til et festlokale med stue og pub - her kan du enkelt invitere både familie og venner på hyggelige stunder!

Småbruket ligger fint til i rolige omgivelser i Rølsåsen i et landlig skog og landbruksområde. Her bor du i et usjenert og naturskjønt område med gode solforhold og fin utsikt over nærliggende områder. Umiddelbar nærhet til flotte friområder med turmuligheter gjennom hele året. Ca. 14 km til Elverum sentrum med alle byfasiliteter.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegninger	50
Tilstandsrapport	53
Egenerklæringsskjema	91
Nabolagsprofil	96
Gårdskart	98
Budskjema	106

Om eiendommen

Om boligen

Arealer totalt

BRA - i: 219 m²

BRA - e: 293 m²

BRA - b: 21 m²

BRA totalt: 533 m²

TBA: 60 m²

Enebolig

Kjeller

BRA-i: 80 m²

Beskrivelse: Gang, kjellerstue, 2 soverom, trapperom/gang og kjellerrom.

1. etasje

BRA-i: 108 m²

Beskrivelse: Vindfang, gang, vaskerom/toaletrom, kjøkken, soverom, bad, tv-stue og stue.

BRA-b: 21 m²

Beskrivelse: Sommerstue.

TBA: 49 m²

Beskrivelse: Terrasser.

2. etasje

BRA-i: 31 m² Beskrivelse: Gang og 2 soverom.

Garasjeuthus

BRA-e: 84 m²

Beskrivelse: Garasje, hobbyrom, lagerrom og vedskjul.

BRA-e: 9 m²

Beskrivelse: Inntilbygget drivhus.

BRA-e: 0 m²

Beskrivelse: Carport, ikke beregningsmessig areal (ca. areal: 12 m²).

BRA-e: 0 m²

Beskrivelse: Overbygget takkonstruksjon ved drivhus uten målverdig areal (ca. areal: 6 m²).

TBA: 4 m²

Beskrivelse: Terrasse ved inntilbygget drivhus.

Låve

1. etasje

BRA-e: 61 m²

Beskrivelse: 3 lagerrom.

2. etasje

BRA-e: 18 m²

Beskrivelse: Lagerrom.

Festlokkale (tidligere fjøs)

BRA-e: 35 m²

Beskrivelse: Stue og stue/pub.

TBA: 7 m²

Beskrivelse: Terrasse.

Grisehus

BRA-e: 0 m²

Beskrivelse: Grisehus har ikke målverdig areal (ca. areal: 9 m²).

Utthus

BRA-e: 55 m²

Beskrivelse: Hobbyrom og 2 lagerrom.

BRA-e: 17 m²

Beskrivelse: Traktorgarasje.

Frittliggende lagerrom

BRA-e: 14 m²

Beskrivelse: Lagerrom.

Ikke målbare arealer

Takhøyder under 1,9 m er grensen for målbart areal, er oppmålt etter NS 3940.

Enebolig

Deler med lav takhøyde uten målbart areal i kjeller og 2. etasje.

Badstue og ett soverom i kjeller uten målverdig areal. Ca. areal: 16m².

To raffekott i 2. etasje uten målverdig areal. Ca areal: 15m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealene er beregnet ut i fra oppmålt bruksareal.

Arealbegreper:

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

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

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

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

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

Arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport og hvor disse arealmålingene er basert på Norsk Standard 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da bygningen(e) ble målt. Beskrivelse av rom er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk. Se eventuelle anmerkninger under punktene «Standard» og/eller «Ferdigstilt/brukstilteelse».

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 69 293,1m². Hellende tomt mot syd. Hageanlegget er fint opparbeidet med plen og variert beplantning. Det medfølger drivhus med agurk, tomater, salat, gressløk, samt kasser med jordbær og rabarbra. Gruset innkjøring og parkering. Delvis innhegnet med gjerde. Naturtomt. Skog.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelskrift (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.

Iht. digitalt gårdskart er eiendommen på totalt ca. 69,4 daa som består av ca. 4 daa fullyrka jord, ca. 56,9 daa produktiv skog, ca. 5,3 daa annet markslag og ca. 3,2 daa bebyggd, samt, vann, bre. Se også vedlagte gårdskart.

Arealer er hentet fra digitalt 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

Eiendommen ligger fint til i rolige omgivelser i Rølsåsen i et landlig skog og landbruksområde. Her bor du i et usjenert og naturskjønt område med gode solforhold og fin utsikt over nærliggende områder. Umiddelbar nærhet til flotte friområder med turmuligheter gjennom hele året. Ca. 14 km til Elverum sentrum med alle byfasiliteter. Bussholdeplassen Rølsåsen ligger ca. 600 meter fra eiendommen.

Fra eiendommen er det ca. 7 km til Sørskogbygda barneskole og det går skolebuss som stopper ved Langholsvegen. Ved skolen er det også stadion med fotballbane og muligheter for annet ballspill. På vinterstid er det en flott skistasjon hvor det foregår aktiviteter for store og små. Her er det oppkjørte skiløyper og traseer for tur og trening. Sørskogbygda kan by på mange aktiviteter for barn i alle aldre, bla. fotball, håndball, skiskyting og langrenn. I Sørskogbygda finnes også et samfunnshus som blir brukt til festligheter, konserter, skoleavslutninger og utleie.

Landlige område med fine turområder i skogen. Det også kun en kort kjøretur til Bergesjøen og Lisjøen, som begge har muligheter for bading og vannaktiviteter som kano/ kajakk på sommerstid. På Lisjøen er det også tilrettelagt for grilling, samt oppført en stor gapahuk som kan benyttes fritt.

Bygningsakkryndig

Sørle Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig - Byggeår: 1948.

Byggegrunn antatt med jord- morenemasser. Del med kjeller. Delvis synlig fuksikring med grunnmursplast. Festet i topplist. Etablert deler med grunnmursplast på kjelleryttervegg. Drenering og fuksikring er ellers ikke synlig da den er nedgravd og ikke tilgjengelig. Del med krypkjeller. Byggegrøp uten etablert drenering. Ikke observert grunnmursplast. Takvann ført til terreng. Eldre del: Kjelleryttervegger av sparesteinsbetong, isolert med treullsementplater (tresonitt) innvendig. Tilbygget del: Kjelleryttervegger antatt av murte lettinkerblokker. Krypkjeller under tilbygget del med bad. Murt ringmur av betonghullblokker rundt krypkjeller. Forstøttingsmur ved inngang til kjeller.

Takflatene er dekket med takpanner. Taket er besiktiget fra bakkeplan. Ny taktekkning på eldste del samtidig med etablering av taktekkning på nybygget. Pipe med fotbeslag og toppplate. Pipe med fotbeslag og toppbeslag. Beslått luftehatt for avtrekkskanaler. Lakkerte ståltakrenner og nedløp. Takstige. Beslag i overgang tak og vegg.

Vannbrettbeslag på vinduer. Feieplattform.

Eldre del: Boligyttervegger i bindingsverk, etterisolert med mineralull. Tilleggsisolert utvendig med 50 mm mineralull. Ukjent når dette ble utført. Yttervegg kledd med tømmermannpanel. Tilbygget del: Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull. Kamapp i stue. Yttervegg kledd med tømmermannpanel. Kledningen er sist delvis overflatebehandlet i 2019.

Eldre del: Saltakkonstruksjon. Sperretakkonstruksjon. Bordet undertak. Himling isolert med flis. Lufting igjennom ventiler i gavvegg og ved raft. Loft besiktiget fra luke i himling over 2. etasje, begrenset besiktigelse muligheter av loft. Kun deler av loft/takkonstruksjon er besiktiget i eldre del. Lukket og kledd takkonstruksjon over raftekott. Det gjøres oppmerksom på at skjulte feil og mangler i konstruksjonene ikke kan avdekkes uten bygningsmessige inngrep. Tilbygget del med stue: Saltakkonstruksjon. Himling antatt isolert med mineralull. Luke til loft plassert i gavvegg. Loft/takkonstruksjon er ikke besiktiget, luke satt fast ved befaring. Loft/takkonstruksjon over bad er ikke besiktiget.

Vinduer med 2 lags isolerglass. Observert isolerglass fra 1990 og 1993. Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold. Kjeller: Panelt ytterdør. 1. etasje: Malt ytterdør med glassfelt, sidefelt med glass. Terrassedør med isolerglass. Terrassedør med 2 lags isolerglass.

Adkomst ifra stue til sommerstue. Terrassedør med 2 lags isolerglass fra 2006. Adkomst til sommerstue. Adkomst til terrasse fra kjøkken. Støpte fundamenter. Impregnerte gulvkonstruksjoner. Utført med terrassebord og beiset- malt rekkverk. Areal på ca. 9 m². Adkomst til terrasse fra sommerstue. Fundamentert på støpte pilare. Impregnerte gulvkonstruksjoner. Utført med terrassebord og beiset- malt rekkverk. Areal på ca. 31 m² ved stue.

Sommerstue: Understøttet med tresøyler. Kledd inn og innglasset til sommerstue i ca. 2022. Utført av: faglært/egeninnsats. Gulvflater med teppe. Oppført i bindingsverk, antatt isolert med mineralull. Overflater med panel og tømmermannpanel. Lukket og kledd himling. Himling med malt MDF-takpanel. Vinduer med 2 lags isolerglass. Skyvedør med glass ifra 2014. Montert stråleovn. Strøm.

Terrasseplattning ved inngang sommerstue. Areal på ca. 4 m². Terrasse ved inngang: Utført med terrassebord og rekkverk av treverk. Areal på ca. 3 m². Utvendig beiset tretrapp ved inngang. Utvendig tretrapp ved inngang til sommerstue. Utført med rekkverk på en side.

Garasjeuthus - Byggeår: ca. 1990.

Innvendig:

Støpt gulv. Sokkel av lettklinkerblokker. Oppført i bindingsverk, antatt isolert med mineralull. Overflater med malte plater. Vedskjul er uisolert. Himling med malte plater og folierte takessplater. Plassbygget takkonstruksjon. Undertak med malte plater. Kun del av takkonstruksjon er besiktiget. To stk ledporter med motorstyring. To-fløyet ytterdør. Bygget varmes opp med panelovn. Vinduer med 2 lags isolerglass. Lys og strøm.

Utvendig:

Yttervegg kledd med tømmermanpanel. Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med takpanner. Taket er besiktiget ifra bakkeplan. Lakkerte ståltakrenner og nedløp. Isbordbeslag. Vannrettbeslag.

Inntilbygget drivhus:

Gulv belagt med beleggsstein. Oppført i bindingsverk, uisolert. Yttervegg kledd med stående panel. Sperretakkonstruksjon. Takflatene er tekket med profilerte takplater av plast. Pulttakkonstruksjon. Ytterdør med blyglass. Overbygget takkonstruksjon for grill. Gulvflater med terrassebord. Oppført i bindingsverk. Pulttakkonstruksjon. Takflatene er tekket med profilerte plater av plast. Sperretakkonstruksjon. Vindu med ettlags glass.

Carport:

Gruset gulv. Overflater med panel. Himling med panel.

Avvik:

Det er påvist sprekk i vindusglass. Riss/sprekk i gulv. Skjevheter i takkonstruksjon.

Låve - Ukjent byggeår.

Innvendig:

Gulvflater med tregulv. Oppført i trekonstruksjoner, uisolert. Tretakkonstruksjoner. Undertak med sponfiliser.

Utvendig:

Fundamentert på naturstein. Yttervegger kledd med stående låvepanel og laftet tømmer. Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med bolgeblikkplater. Taket er besiktiget ifra bakkeplan. Plassbygget ytterdører. Låvebru av trekonstruksjoner.

Inntilbygget utedo:

Gulvflater med vinylbelegg. Oppført i bindingsverk, uisolert. Sperretakkonstruksjon. Takflatene er tekket med profilerte metalplater.

Avvik:

Skjevheter i takkonstruksjon. Råteskadet laftet tømmer. Mangler takrenner og nedløp. Rust på takplatene. Eldre låve, generelt med preg etter aldersforvitring og manglende

vedlikehold. Må påregne aldersforvitring og skader. Kun deler er besiktiget.

Tidligere fjøs ombygd til festlokale - Ukjent byggeår.

Innvendig:

Gulvflater med tregulv. Trebjelkelag, antatt usolert. Yttervegger av laftet tømmer. Åstak. Lukket og kledd himling. Bari stue. Benker med sitteplasser. Koblet glassrammer, 1+1 glass. Vindu med 2 lags glass.

Utvendig:

Fundamentert på grunnmur av naturstein. Yttervegger av laftet tømmer. Del med tømmermannpanel. Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med bølgeblikplater. Overbygget takkonstruksjon over inngang. Gulvflater med terrassebord. Utført med rekkverk av treverk. Understøttet med stolper. Takflatene er tekket med profilerte metallplater. Taket er besiktiget ifra bakkeplan.

Avvik:

Rust på takplatene. Ikke montert takrenner og nedløp. Råteskadet takspene. Skjevheter i takkonstruksjonen. Eldre bygg, generelt med preg etter aldersforvitring og noe manglende vedlikehold. Må påregne aldersforvitring og skader.

Grisehus - Ukjent byggeår.

Innvendig:

Støpt gulv. Støpte og laftet yttervegger. Himling med panel.

Utvendig:

Yttervegger av laftet tømmer og støpte vegger. Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med bølgeblikplater. Taket er besiktiget ifra bakkeplan. Plassbygget ytterdør.

Avvik:

Rust på takplatene. Mangler takrenner og nedløp. Eldre grisehus, generelt med preg etter aldersforvitring og manglende vedlikehold. Må påregne aldersforvitring og skader.

Utthus - Ukjent byggeår.

Innvendig:

Gulvflater med malte plater. Trebjelkelag, antatt isolert med flis eller mineralull. Oppført i bindingsverk, antatt isolert med flis eller mineralull. Himling med malte plater. Lukket og kledd himling. Sperretakkonstruksjon. Værevinduer, 1+1 glass. Ventilasjon igjennom veggventil. Elementpipe. Sotluke. Vedovn i hobbyrom. Gnistsikring utført med kobberplate under ildsted. El.skap med skrusikringer. Strøm er frakoblet.

Utvendig:

Fundamentert på lettklinkerblokker og treplarer. Del med støpt ringmur. Yttervegg kledd med tømmermannpanel. Pultakkonstruksjon. Takflatene er tekket med

bølgeblikkplater. Taket er besiktiget ifra bakkeplan. Del med metaltakrenner. Ytterdør med glassfelt. Rampe ved inngang. Plassbygget ytterdør.

Traktorgarasje:

Jordgulv. Oppført i bindingsverk, isolert. Sperretakkonstruksjon. Takflatene er tekket med bølgeblikkplater.

Avvik:

Det er påvist fuktmerker i himling over lagerrom. Ved bruk av fuktmåler ble det registrert forhøyede verdier. Setningskader i gulv. Mangler del med takrenner og nedløp. Eldre uthus, generelt med preg etter aldersforvitring og manglende vedlikehold. Må påregne aldersforvitringer og skader. Kun deler er besiktiget.

Frittliggende lagerrom - Ukjent byggår.

Innvendig:

Støpt gulv. Oppført i bindingsverk, isolert. Plassbygget takkonstruksjon.

Utvendig:

Yttervegg kledd med stående låvepanel. Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med bølgeblikkplater. Taket er besiktiget ifra bakkeplan. Plassbygget ytterdør. Metaltakrenner.

Avvik:

Rust på takplatene. Sprekker i gulv. Råteskadet panel. Ikke etablert undertak. Eldre frittliggende lagerrom, generelt med preg etter aldersforvitring og manglende vedlikehold. Må påregne aldersforvitringer og skader.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av Erik Sarlie.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandsvékkelser (tilstandsgrader -TG) for eneboligen.

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

- * Utvendig > Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- * Utvendig > Nedløp og beslag: Det mangler snofangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingsstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- * Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Det er påvist andre avvik: Det er plassert musefelle på raftekott.
- * Utvendig > Vinduer: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- * Utvendig > Dører: Det er påvist andre avvik: Ytterdør til kjeller har behov for justering.
- * Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverket er for lavt i

forhold til dagens krav til rekkverkshøyder, § 12-15 i Byggeteknisk forskrift (TEK17).
Utforming av rekkverk. Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt. Rekkverk skal utformes slik at klating forhindres. Målt rekkverkshøyde: Ca. 82 cm. Minstehøyde på rekkverk er 100 cm. Noe skjelheter i fundamentene.

* Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder, § 12-15 i Byggeteknisk forskrift (TEK17).
Utforming av rekkverk. Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt. Rekkverk skal utformes slik at klating forhindres. Målt rekkverkshøyde: Ca. 88 cm. Minstehøyde på rekkverk er 100 cm.

* Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 4: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder, § 12-15 i Byggeteknisk forskrift (TEK17).
Utforming av rekkverk. Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt. Rekkverk skal utformes slik at klating forhindres. Målt rekkverkshøyde: Ca. 90 cm. Minstehøyde på rekkverk er 100 cm.

* Innvendig > Overflater. Det er påvist andre avvik. Gjenstående arbeider. Mangler del med taklist og gulvlist på soverom i kjeller.

* Innvendig > Pipe og ildsted. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

* Innvendig > Rom Under Terreng. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrengning inn i kjellermur. Enkelte fuktmerker i gulv. Steder med saltutslag på kjelleryttervegger, etter fuktgjennomgang i veggene. Saltutslag dannes når fuktighet trenger gjennom murkonstruksjoner og transporterer saltmineraler ut til overflaten. Når vannet fordampes blir det krystalliserte saltet liggende igjen på overflaten av murverket eller betongen. Det er foretatt fuktstøk med fuktindikator i kjeller. Ved bruk av fuktindikator ble det målt fuktvariasjoner. Hulltaking er foretatt og ved bruk av fuktmåler ble det registrert forhøyede verdier.

* Innvendig > Innvendige trapper. Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

* Innvendig > Innvendige dører. Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

* Tekniske installasjoner > Vannledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

* Tekniske installasjoner > Avløpsrør. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

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

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

* Utvendig > Veggkonstruksjon. Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning

mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er påvist andre avvik: Steder med noe fuktopptrekk og råte-forvitningskader i panelender med på vannbrett ved vinduer.

* Utvendig > Utvendige trapper: Det er påvist andre avvik: Lost rekkverk til trapp ved inngang.

* Innvendig > Overflater - 2: Det er påvist andre avvik: Det er påvist fuktskjolder i himlingsplate ved ildested over stue i tilbygget del. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier. Det er påvist fuktmerker på vegg i raftekott. Tørt ved befarings. Mangler gerikt rundt åpning i mellom trapperom/TV-stue. Det er påvist løs tapet i kjeller.

* 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 'moderat til lav' aktsomhetsgrad.

* Innvendig > Kryp kjeller: Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller. • Det er påvist andre avvik: Observert rester av bygningsavfall i krypkjeller. Trematerialer gir grobunn for sopp og mugg. Trematerialer bør fjernes. Det er påvist fuktmerker i grunnmur. Det er mangler dampspærre på jordbakken i krypkjeller.

* Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling: Det er påvist andre avvik: Innerdør i våtsonen, glassdører hindrer direkte vannsprut på innerdør.

* Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f. eks. spalte/ventil ved dør.

* 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 fornettet levetid på drenering er overskredet. Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt. Mangler del med grunnmursplatt på kjelleryttervegg. Drenering og fuktsikring av kjelleryttervegger har svakheter, påvist med saltutslag i kjeller.

* Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren har sprekkdannelse.

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

* Våtrom > 1. etasje > Vaskerom/toalettrom > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Vaskerom/toalettrom er bygget etter byggeforskrifter gjeldende for 1997. Vaskerom fra før 1997 gis i denne rapport automatisk TG 3 da det ut fra alder må forventes at behov for oppgraderinger nærmer seg.

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

Det gjøres oppmerksom på at låven og tidligere fjøs (ombygd til festlokale) 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, kun av faglært.

Beskrivelse: Byggmester Aarseth har hjulpet oss på dugnad, alle de andre firmaene har fakturert alt de har gjort.

Arbeid utført av: Roynås Elektro AS, Amundrud VVS, Elverum Farvehandel AS, Byggmester Aarseth.

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Det gamle badet var i fra 70 tallet. Kun tapet på veggene og gulvbelegg. Alt er nytt.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: I bakstrommet, som er i fra 1948, i kjelleren er det fukt merker i det støpte gulvet. Det har vært en gammel brønn i bakstrommet i fra gammelt av, den ble brukt til kjøling av melkespann. Den er blitt fylt igjen av mine besteforeldre en gang i tiden. Det er ikke kledning i det rommet. Det står på en avfukter der hele tiden.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Det er tinglyst at gnr 196 bm 2 kan gjøre vedlikehold av sin vannledning ved behov. Den går over eiendommen.

Innhold

Småbruket "Sandbakvolden" består i hovedsak av produktiv skog og har et innholdsrikt og flott tun med flere bygg. Eiendommen er bebygd med en enebolig fra 1948 som ble tilbygget i 1990, et garasjehus fra ca. 1990, en eldre låve, et tidligere fjøs som er ombygd til festlokale, et grisehus, et uthus og et frittliggende lagerrom.

Eneboligen inneholder:

1. etasje: Entré, gang, vaskerom/toalettrom, gang/trapperom, tv-stue, stue med utgang til sommerstue og terrasse, kjøkken med utgang til terrasse, soverom og badrom.

2. etasje: Gang/trapperom, 2 soverom og 2 kne loft.

Kjeller: Gang, kjellerstue, 2 soverom, kontor/oppholdsrom, gang/trapperom, bod/
teknisk rom og badstue.

Garasjeuthuset har et bruksareal på 84m² som består av dobbeltgarasje, hobbyrom,
lagerrom og vedskjul. Uthuset har inntilbygget carport på ca. 12m², inntilbygget
drivhus på 9m² samt terrasse med overbygget takkonstruksjon for grill.

Låven har et bruksareal på 79m² og består av 3 lagerrom i 1. etasje og ett lagerrom i 2.
etasje med adkomst via låvebru. Låven har også inntilbygget utedo fra 2018.

Tidligere fjøs er ombygd til festlokale med stue og pub og har et bruksareal på 35m².
Inngang via en overbygget terrasse på 7m².

Uthus på 55m² som består av hobbyrom og 2 lagerrom. Uthuset har inntilbygget
traktorgarasje på 17m².

Grisehus på ca. 9m² (ikke målverdig areal) og frittliggende lagerrom på 14m².

Standard

Enebolig - Byggeår: 1948.

Bolig med varierende alder og brukssituasjon på overflater, komponenter og
installasjoner. Vedlikehold er greit ivaretatt. Tilbygget med stue mot vest i 1990.
Modernisering av bad i 1. etasje med overflater, installasjoner og komponenter fra
2019.

Garasjeuthus - Byggeår: ca. 1990.

Standard fra byggeåret. Vedlikehold er greit ivaretatt.

Låve - Ukjent byggeår.

Bygget har gjennomgående lav standard. Bygget er gammelt og bærer preg av
manglende vedlikehold og oppgraderinger. Tilbygget med utedo i 2018.

Tidligere fjøs ombygd til festlokale - Ukjent byggeår.

Bygget har gjennomgående lav standard. Bygget er gammelt og bærer preg av
manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Grisehus - Ukjent byggeår.

Bygget har gjennomgående lav standard. Bygget er gammelt og bærer preg av
manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Uthus - Ukjent byggeår.

Bygget har gjennomgående lav standard. Bygget er gammelt og bærer preg av
manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Frittliggende lagerrom - Ukjent byggeår.

Bygget har gjennomgående lav standard. Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Imbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsopp-gaven. Listen følger vedlagt salgsopp-gaven. 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

Hvitevarer på kjøkken medfølger i handelen.

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

TV/Internett/Bredbånd

Ligger inntil husveggen, ikke kommet ennå men skal komme i la høsten etter planene.

Parkering

Parkering i motorsykelgarasje, dobbeltgarasje, garasje med carport og 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 'moderat til lav' aktsomhetsgrad.

Diverse

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 1991, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønstre. Historisk sett har boliger normalt blitt kontrollert omtrent hvert 20. år. Kontroll kunne ha vært forventet i 2011.

Feiing ble utført siste gang den 08.07.2024. Tilsyn ble sist gang utført den 12.12.2022, uten pålegg om utbedringer. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

Energi

Oppvarming

Oppvarming med varmepumper, ved og elektrisitet. Montert 2 luft-til-luft varmepumper, en i gang og en i stue. Vedfyring med vedovn i stuen og tv-stuen. I kjelleren er det en eldre vedfyrte bakerakke. Elektrisk oppvarming med panelovner og gulvvarme på badetrom.

Energiarakter

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.energiemarking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 500 000

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 500 000 Prisandrydning

Omkostninger

15 100 Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt)

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

62 500 Dokumentavgift

240 Panteattest kjøper

500 Tinglysingsgebyr pantedokument

500 Tinglysingsgebyr skjøte

63 740 Omkostninger totalt

78 840 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

81 640 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 563 740 Totalpris. inkl. omkostninger

2 578 840 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

2 581 640 Totalpris, inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

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

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr. 12 561,- for 2024.

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

* Eiendomsskatt: Kr. 5 791,-

* Slamtømming hvert 2. år: Kr. 1 569,-

* Kartlegging og tilsyn private avløpsanlegg: Kr. 305,-

* Grunngbeyr renovasjon: Kr. 2 005,-

* Restbeholder 140L: Kr. 1 819,-

* Feie- og tilsynsgebyr (2 gebyrer): Kr. 1 072,-

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

Formuesverdi primær

Kr 613 569,- per 31.12.2022.

Formuesverdi sekundær

Kr 2 331 560,- 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 196, bruksnummer 1 i Elverum kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende tinglyste heftelser (dokument) vil følge med eiendommen:

* Utskifting, tinglyst den 01.08.1929, dagboknummer 900142. Avl. av bruksretter i Gnr 158/12. Med flere bestemmelser.

* Skjønn, tinglyst den 24.05.1952, dagboknummer 1171. Vedr. veggen Holevolden - Umakervolden.

* Bestemmelse om kloakkledn., tinglyst den 14.06.2005, dagboknummer 3932.

Rettingshaver: Knr: 3420 Gnr: 196 Bnr: 2. Bestemmelse om vedlikehold av infiltrasjonsgrøft som ligger ned mot en steinføys på gnr/bnr 196/1. Med flere bestemmelser.

Følgende tinglyste rettigheter (dokument) vil følge med eiendommen:

* Bestemmelse om vannrett, tinglyst den 14.06.2005, dagboknummer 3933. Rettighet hefter i: Knr: 3420 Gnr: 195 Bnr: 1. Bestemmelse om vannledning, samt vedlikehold. Med flere bestemmelser.

* Etklæring/avtale, tinglyst den 27.12.2005, dagboknummer 208066. Rettighet hefter i: Knr: 3420 Gnr: 194 Bnr: 1. Bestemmelse om vannledning. Nåværende og fremtidige eiere av gnr/bnr 196/1 og 196/2 skal kunne gjøre vedlikehold av vannledningen som går over flere eiendommer.

Dokumentet kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble utstedt ferdigattest for nybygg garasje i 1995.

Det ble utstedt midlertidig brukstillatelse for tilbygg bolig i 1998. Det er i denne anmerket mangler i forhold til:

- 1) Skorstein tilfredsstillende ikke tetthetskrav og har sprukne innerforingsrør - rehabiliteres.
 - 2) Ildstedsmelding kjeller mangler.
 - 3) Skorstein har ikke forskriftsmessig høyde over tak.
- Det er ukjent hvorvidt disse manglene er ferdigstil/utbedret.

Det er ikke mottatt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse fra byggeåret, da dette ikke var vanlig på tiden hovedhuset ble bygget. Øvrige bygg/tiltak har heller ikke ferdigattest.

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 for 01.01.1998. Man kan dermed ikke søke om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da rent formelt at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det er mottatt byggetegninger på eneboligen ifbm. tilbygg, godkjent av kommunen i 1990. I byggetegninger er kun ett rom i kjelleren definert som gjesterom. De fleste av rommene i kjelleren er uten rombenømmelse og boligens 2. etasje fremkommer ikke av tegningene. Man har derfor ikke kunnet kontrollere hvor vidt dagens inndeling av boligens kjeller og 2. etasje (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med

eventuelle godkjente tegninger og tiltak. Dette betyr videre at det kan være rom som er inntatt som primærrom/-areal i tilstandsrapport, men som ikke er godkjent for varig opphold. Deler av terrassen er i dag innglasset og bygget som en sommerstue, ellers synes innholdet i boligens 1. etasje å være i samsvar med dagens bruk.

Det er også mottatt byggetegninger av garasjen datert 1994, men det er avvik fra disse. Det er bla. avvik på inntilbygget drivhus og terrasse med overbygg som ikke fremkommer av tegningene.

Avvik beskrevet ovenfor er å anse som lovlighetsmangler. Konsekvenser av lovlighetsmangler er at kommunen for eksempel kan gjipålegg om tilbakeføring. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst fra offentlig/kommunal vei.

Eiendommen har privat vann fra eldre brønn på naboeiendommen som deles med naboen (nr. 51). Det er tinglyst bestemmelse om vannrett. Privat avløp med 4 kummer med infiltrasjonsgrøft. Etablert i 1988. Slamavskiller tømmes hvert 2. år og ble sist tømt 11.08.2022.

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 Elverum kommune 2011-2022, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til Landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF). Det gjøres oppmerksom på at oppføring av nye tiltak vil falle utenfor LNF-formålet, og kan ikke skje uten etter dispensasjon eller reguleringsplan.

Det er også kommuneplan under arbeid som berører eiendommen. Planlegging igangsatt av kommuneplanens arealdel 2023-2035, id: 2023001.

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.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt, men i og med at eiendommen er større enn 2 daa, må kjøper fylle ut egenerklæring om konsesjonsfrihet.

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 driveplikt, kontakt Landbrukskontoret eller se på Landbruksdirektoratets hjemmesider.

Kommentar odelsrett

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

Kontraksgrunnlag

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 for 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



Velkommen til Rølsåsen 61!



Dette er et utrolig hyggelig småbruk med ca. 56,9 produktiv skog og et innholdsrikt tun som er pent opparbeidet.



Garasjehuset har et bruksareal på 84m² som består av dobbeltgarasje, hobbyrom, lagerrom og vedskjul. Uthuset har også inntilbygget carport på ca. 12m² og inntilbygget drivhus på 9m².



Småbruket ligger fint til i rolige omgivelser i Rølsåsen i et landlig skog og landbruksområde. Du ønskes velkommen inn via et hyggelig overbygget inngangsparti.



Når du entrer boligen kommer du inn i en lys og hyggelig entré med god oppbevaringsplass i stor garderobe.



Fra gang/trapperom kommer du inn i en hyggelig stue som fungerer som et knutepunkt i boligen mellom kjøkkenet og stuen. Som et fint midtpunkt i stuen er det en koselig vedovn med fasadeskifer bak.



Stuen er i dag innredet som en tv-stue, men kan også passe godt som en spisestue. Det er nyere enstavs laminat på gulv, panel på veggene malt i fine varme farger og doble dører med glassfelt inn til stuen.



Stor og innbydende stue som ble tilbygget i 1990. Også i denne stuen er det en koselig vedovn som både gir god varme og bidrar til ekstra hygge på kaldere vinterdager.



Stuen er romslig med god plass til både sofagruppe, et stort spisebord og annet ønskelig møblement.



God standard med nyere enstavs laminat på gulv og overflater malt i en fin farge.



Fra stuen har du utgang til en nydelig sommerstue som ble kledd inn og innglasset i ca. 2022.



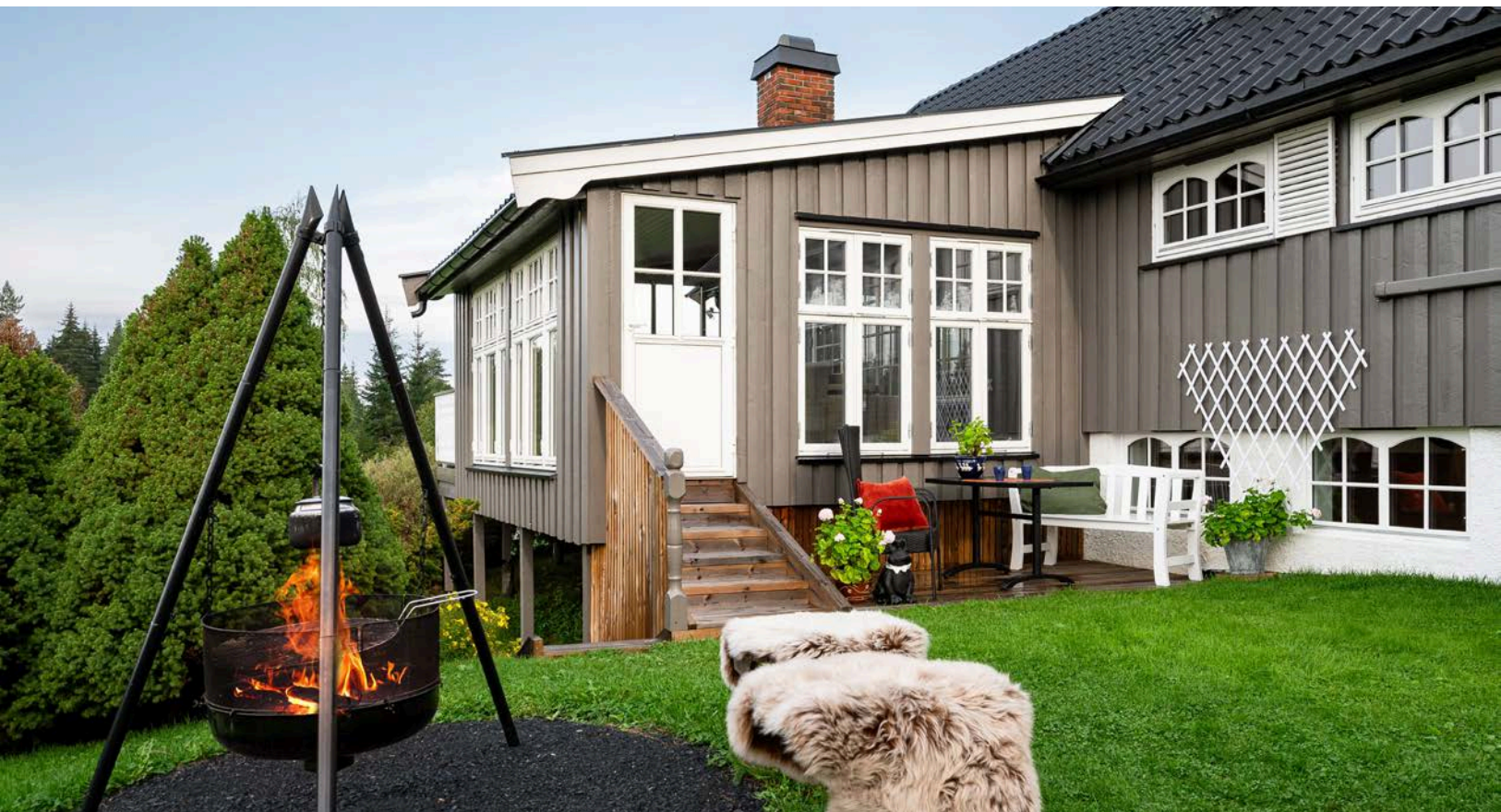
I sommerstuen er det skyvedører med store glassfelt ut til terrassen. Her har du en stor, flott og solrik sydvestvendt terrasse på ca. 31m² med god solforhold.



Sommerstuen blir en naturlig forlengelse av stuen som kan brukes hele året. Det er montert varmelampe og strøm.



Sommerstuen har teppe på gulv, overflater med panel og store klassiske vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys.



Fra sommerstuen er det også utgang til fine uteplasser som vender mot sydøst. Her har du en solrik og lun terrasse langs husveggen og en koselig uteplass med bålpanne.



Pent opparbeidet hageanlegg med flere fine uteplasser - her ligger alt til rette for mye utendørs hygge!



Superkoselig uteplass innredet med som et utekjøkken med grill og spiseplass. Uteplassen er gjennomført innredet og oser av sjarm!



I tilknytning til uteplassen er det et drivhus på 9m². I drivhuset har du medfølgende planter som agurk, tomater, salat, gressløk.



Utenfor drivhuset er det flere kasser med jordbær og rabarbra.



Stuen har en koselig karnapp med store vindusflater.



Det er montert 2 luft-til-luft varmepumper som sørger for god og jevn varme på vinterstid (en i stue og en i gang).



Boligen har store og fine oppholdsrom for både avkobling og hygge.



Kjøkkenet ligger i et eget rom og har adkomst både fra gangen og stuen.



Lyst og hyggelig kjøkken med nyere enstavs laminat fra ca. 2021 på gulv. Det er plass til et spisebord som gjør at også kjøkkenet blir et naturlig oppholdsrom og samlingspunkt.



Fra kjøkkenet har du utgang til en flott østvendt terrasse på ca. 9m² med gode solforhold fra tidlig morgen.



Terrassen har impregnerte terrassebord på gulv og god plass til sittegruppe etter eget ønske og behov. Dette er den perfekte plassen for morgenkaffen i solen!



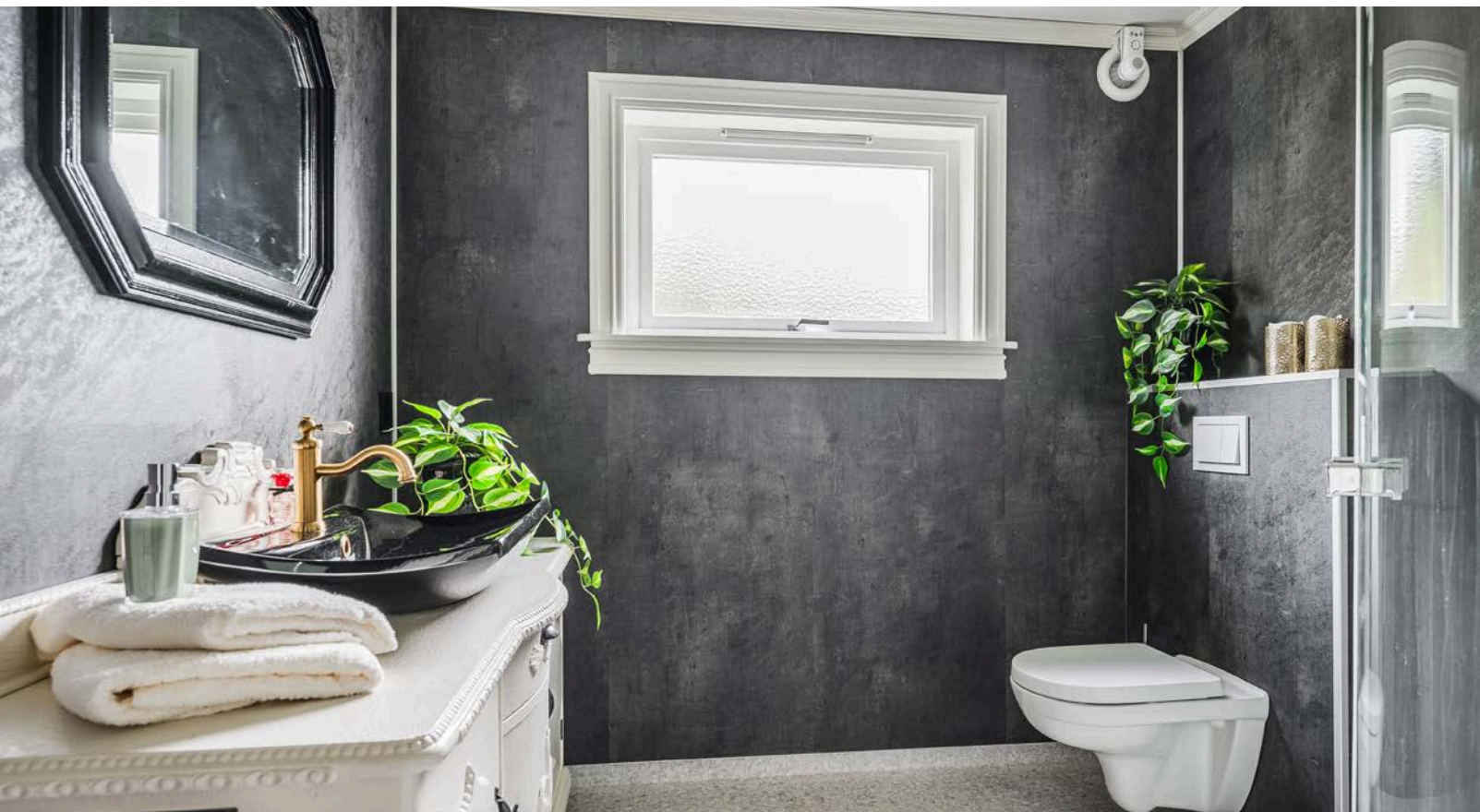
Velholdt kjøkkeninnredning fra JKE med god skap- og benkeplass. Kjøkkenet er utstyrt med hvitevarer som medfølger i handelen.



Innredningen har lyse profilerte fronter, laminert benkeplate og benkebeslag med to oppvaskkummer. Praktisk med flisimitasjonsplater i benkeryggen og belysning under overskapene.



Soverom 1 er et innbydende soverom som ligger i 1. etasje med adkomst fra kjøkkenet. God standard med nyere enstavs laminat på gulv og overflater malt i en fin mørk grønnfarge.



Lyst og pen baderom som ble pusset opp i ca. 2019. Baderommet har lyst våtromsbelegg på gulv med gulvvarme, moderne våtromsplater på veggene, downlights i himlingen og elektrisk styrt vifte.



Fra gangen er det adgang til et ekstra toalettrom kombinert med vaskerom. Rommet har belegg på gulv og er utstyrt med innredning med nedfelt vask, vegghegt skap, opplegg for vaskemaskin og toalett.



Soverom 2 ligger i boligens 2. etasje og er et hyggelig rom av god størrelse. Soverommet har lakkerte tregulv, overflater malt i en behagelig mørk farge og god oppbevaringsplass i garderobe.



Soverom 3 er et lyst og romslig soverom med plass til dobbeltseng. Soverommet har lakkerte tregulv, malte overflater og adkomst til kneloft med lagringsplass.



Soverom 4 er også av god størrelse. Soverommet som ligger i kjelleretasjen har tregulv, overflater med panel og stort vindu.



Rom innredet som soverom. Det gjøres oppmerksom på at rommet ikke er godkjent for varig opphold.



Soverom 6 har lysmalte overflater og oppbevaringsplass i medfølgende garderobeskap. Det gjøres oppmerksom på at rommet ikke er godkjent for varig opphold.



Kjellerrom utstyrt med en eldre vedfyrt baketakke.



Hellende tomt mot syd. Hageanlegget er fint opparbeidet med plen og variert beplantning.



Låven har et bruksareal på 79m² og består av 3 lagerrom i 1. etasje og ett lagerrom i 2. etasje med adkomst via låvebru.



Tidligere fjøs er ombygd til festlokale med stue og pub og har et bruksareal på 35m². Inngang via en overbygget terrasse på 7m².



Festlokalet har yttervegger av laftet tømmer og mønet himling med synlige bjelker.



Her kan du enkelt invitere både familie og venner på hyggelige stunder!



Som et naturligt midtpunkt i rummet er det bygget en bar med sitteplasser.



Her bor du i et usjenert og naturskjønt område med gode solforhold og fin utsikt over nærliggende områder. Umiddelbar nærhet til flotte friområder med turmuligheter gjennom hele året. Ca. 14 km til Elverum sentrum med alle byfasiliteter.

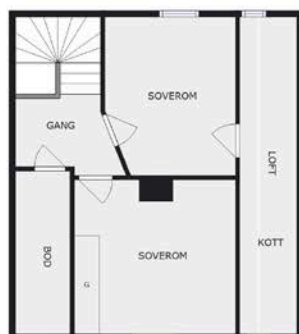
1. etasje



Plantegningen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

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 målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Rølsåsen 61, 2412 SØRSKOGBYGDA
 ELVERUM kommune
 # gnr. 196, bnr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 533 m² BRA-i: 219 m²



Befaringsdato: 27.08.2024

Rapportdato: 04.09.2024

Oppdragsnr.: 14566-1702

Referansenummer: PP4595

Autorisert foretak: Sørlie Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Erik Sørlie

Vår ref:



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.

Sørli Takst AS

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

Rapportansvarlig

Erik Sørli

Uavhengig Takstingeniør

erik@stakst.no

97 12 29 16



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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 vaskerom, 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: 1948

UTVENDIG

Takflatene er tekket med takpanner.
Taket er besiktiget fra bakkeplan.
Ny takteking på eldste del samtidig med etablering av takteking på nybygget.

Pipe med fotbeslag og toppplate.
Pipe med fotbeslag og toppbeslag.
Beslått luftehatt for avtrekkskanaler.
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.
Takstige.
Beslag i overgang tak og vegg.
Vannbrettbeslag på vinduer.
Feieplattform.

Eldre del:

Boligyttvergger i bindingsverk, etterisolert med mineralull.
Tilleggsisolert utvendig med 50 mm mineralull.
Ukjent når dette ble utført.
Yttervegg kledd med tømmermannpanel.
Tilbygget del:
Boligyttvergger i bindingsverk, isolert med mineralull.
Karnapp i stue.
Yttervegg kledd med tømmermannpanel.
Kledningen er sist delvis overflatebehandlet i 2019.

Eldre del:

Saltakkonstruksjon.
Sperretakkonstruksjon.
Bordet undertak.
Himling isolert med flis.
Lufting igjennom ventiler i gavlvegg og ved raft.
Loft besiktiget fra luke i himling over 2.etasje, begrenset besiktigelse muligheter av loft.
Kun deler av loft/takkonstruksjon er besiktiget i eldre del. Lukket og kledd takkonstruksjon over raftekott.
Det gjøres oppmerksom på at skjulte feil og mangler i konstruksjonene ikke kan avdekkes uten bygningsmessige inngrep.
Tilbygget del med stue:
Saltakkonstruksjon.
Himling antatt isolert med mineralull.
Luke til loft plassert i gavlvegg.
Loft/takkonstruksjon er ikke besiktiget, luke satt fast ved befarig.
Loft/takkonstruksjon over bad er ikke besiktiget.

Vinduer med 2 lags isolerglass.

Observert isolerglass fra 1990 og 1993.
Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på

grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

Kjeller:

Panelt ytterdør.
1.etasje:
Malt ytterdør med glassfelt, sidefelt med glass.
Terrassedør med isolerglass.
Terrassedør med 2 lags isolerglass. Adkomst ifra stue til sommerstue.
Terrassedør med 2 lags isolerglass fra 2006.
Adkomst til sommerstue.

Adkomst til terrasse fra kjøkken.
Støpte fundamenter.
Impregnerte gulvkonstruksjoner.
Utført med terrassebord og beiset- malt rekkverk.
Areal på ca. 9 m²
Adkomst til terrasse fra sommerstue.
Fundamentert på støpte pilarer.
Impregnerte gulvkonstruksjoner.
Utført med terrassebord og beiset- malt rekkverk.
Areal på ca. 31 m² ved stue.

Sommerstue:

Understøttet med tresøyler.
Kledd inn og innglasset til sommerstue i ca.2022.
Utført av: faglært/egeninnsats.
Gulvflater med teppe.
Oppført i bindingsverk, antatt isolert med mineralull.
Overflater med panel og tømmermannpanel.
Lukket og kledd himling.
Himling med malt MDF-takpanel.
Vinduer med 2 lags isolerglass.
Skyvedør med glass ifra 2014.
Montert stråleovn.
Strøm.

Terrasseplattning ved inngang sommerstue.

Areal på ca. 4 m²
Terrasse ved inngang:
Utført med terrassebord og rekkverk av treverk.
Areal på ca. 3 m²

Utvendig beiset tretrapp ved inngang.
Utvendig tretrapp ved inngang til sommerstue.
Utført med rekkverk på en side.

INNVENDIG

Gulvflater med lakkert tregulv, tregulv, vinylbelegg, laminatgulv og teppe.
Lagt nyere laminatgulv på stue, soverom, kjøkken og TV-stue. Utført av: egeninnsats.
Overflater med malte MDF-veggplater, panel, malt tapet, brystningspanel, malt panel og malt strietapet.
Malt div.overflater.
Himlinger med malt panel, folierte takessplater, malt MDF-takpanel og panel.

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Eldre del:

Enkelte gulv er oppforet i kjeller.

Støpt gulv i kjeller.

Trebjelkelag i etasjeskillere, isolert med flis.

Tilbygget del:

Oppforet gulv i kjeller.

Trebjelkelag i etasjeskillere, isolert med mineralull.

Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med moderat til lav radonaktivitet.

Ukjent om det er foretatt radonmålinger.

Murt teglpipe ett løp med luftekanal. Sotluke i kjeller.

Eldre baketakke i kjeller.

Peisovn i TV-stue.

Gnistsikring utført med fliser under ildsted.

Eier opplyser: Boligtilsyn utført av feiervesenet i 2024, ingen anmerkninger.

Elementpipe med ett løp. Sotluke i kjeller.

Utført piperehabilitering med stålrør på 1990 tallet.

Pipe er forlenget.

Forblendet med murt teglstein over tak.

Peisovn i stue. Forblendet med fasadeskifer i stue.

Gnistsikring utført med fliser under ildsted.

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

Kjelleryttervegger av sparesteinsbetong, isolert med treullsementplater (tresonitt) innvendig.

Enkelte kjelleryttervegger er utforet og kledd.

Påforede kjelleryttervegger er en risikokonstruksjon, da underliggende konstruksjonen ikke er tilgjengelig, kan skjule fukt, sprekker og diverse skader.

Har erfaringsmessig hyppigere risiko for fuktskader.

Tilbygget del:

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

Kjelleryttervegger antatt av murte

lettklinkerblokker.

Utforet og kledd kjelleryttervegg på soverom i kjeller.

Påforede kjelleryttervegger er en risikokonstruksjon, da underliggende konstruksjonen ikke er tilgjengelig, kan skjule fukt, sprekker og diverse skader.

Har erfaringsmessig hyppigere risiko for fuktskader.

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Krypkjeller under tilbygget del med bad.

Murt ringmur av betonghullblokker rundt krypkjeller.

Krypkjeller er besiktiget fra åpning i grunnmur.

Krypkjeller er på generelt grunnlag en

risikokonstruksjon, og en konstruksjon med hyppig skadefrekvens.

Lakkert tretrapp til kjeller. Utført med malt rekkverk.

Adkomst til 2.etasje via tretrapp. Utført med malt rekkverk.

Heltre innerdører.

Badstue i kjeller.

Gulvflater med tregulv.

Overflater med panel.

Himling med panel.

El.badstuovn. Ikke montert.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Vaskerom/toalettrom i 1.etasje ifra 1990 tallet.
Gulvflater med våtromsbelegg. Høg terskel.
Overflater med malt panel.
Himling med malt panel.
Toalettrom/vaskerom med sluk, toalett, ettgrep
blandebatteri, opplegg for vaskemaskin, rustfri
kum og innredning.
Ventilasjon igjennom takventil og vindusventil.
Etablert tilluftspalte under innerdør.
Montert stråleovn.
Hulltaking er foretatt midt på delevegg mot
våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke
registrert unormale verdier.

Bad i 1.etasje med overflater, installasjoner og
komponenter fra ca.2019
Utført av: egeninnsats/faglært.
Fremlagt dokumentasjon på rørarbeider. Rør i rør,
montering av vegghengt toalett og sluk.
Dokumentasjon ifra 2019.
Overflater med våtromsplater.
Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator på
fuktutsatte steder. Ved bruk av fuktindikator ble
det ikke målt fuktvariasjoner.
Himling med malt mdf-takpanel. Innfelt
downlight i himling.
Gulvflater med våtromsbelegg.
Varmekabler i baderomsgulv.
Ca. 40 mm fall fra topp vannrett sjikt til overkant
slukrist.
Det opplyses på generelt grunnlag at dusjing
direkte på vegger og gulv kan redusere
overflatenes levetid.
Plastsluk.
Synlig våtromsbelegg under klemring.
Bad med servant, veggmontert toalett, ettgrep
blandebatteri, baderomsinnredning, vegghengt
dusj og glassdører.
Drensåpning for eventuelt lekkasjevann under
vegghengt toalett.
Elektrisk styrt vifte.
Ventilasjon igjennom vindusventil.
Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot
våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke
registrert unormale verdier.

KJØKKEN

JKE innredning fra 1990.
Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate,
over og underskap, skuffer, del med blyglassdør,
ettgreps blandebatteri, speil fronter,
kitchenboard over kjøkkenbenk, opplegg for
oppvaskmaskin og to rustfrie kummer med
benkebeslag.
Eier opplyser:
Tidligere lekkasje ifra oppvaskmaskin på kjøkken.
Lagt nye gulvflater i ca.2021. Forsikrings sak.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Stoppekran plassert i kjeller.
Kobberrør med plastkappe. Del med rør i rør.
Avløpsledninger av PVC (plastrør).
Kloakk antatt luftet over tak.
Ventilasjon gjennom vegg og vinduventiler.

Boligen varmes opp i hovedsak med 2 stk
varmepumper luft- luft og suppleres med
vedfyring og elvarme.
Varmepumpe fra 2008.
Varmekabler i baderomsgulv.

Varmtvannsbereder plassert i kjellerrom. Montert
i 2009.
Ikke fast tilkoblet.
Sluk i gulv ved varmtvannsbereder.

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i
2.etasje.
Montert strømmåler.
Åpent og skjult ledningsnett.
Kursene er merket.
Eier opplyser: Blir montert ny kurs til
varmepumpe og ny varmepumpe før salg.

Brannslukningsapparat fra 2010 og 2024.
Montert røykvarsler.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn antatt med jord - morenemasser.
Del med kjeller:
Delvis synlig fuktsikring med grunnmursplast.
Festet i topplist.
Etablert deler med grunnmursplast på
kjelleryttervegg.
Drenering og fuktsikring er ellers ikke synlig da
den er nedgravd og ikke tilgjengelig.
Del med krypkjeller.
Byggegrupp uten etablert drenering.
Ikke observert grunnmursplast.
Takkvann ført til terreng.

Eldre del:
Kjelleryttervegger av sparesteinsbetong, isolert
med treullsementplater (tresonitt) innvendig.
Tilbygget del:
Kjelleryttervegger antatt av murte
lettklinkerblokker.
Krypkjeller under tilbygget del med bad.
Murt ringmur av betonghullblokker rundt
krypkjeller.
Forstøtningsmur ved inngang til kjeller.
Privat. Føres ut i flere kummer med
infiltrasjonsgrøft. Etablert i 1988.

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Garasjeuthus

- Det foreligger ikke tegninger

Låve

- Det foreligger ikke tegninger

Tidligere fjøs ombygd til festlokale

- Det foreligger ikke tegninger

Grisehus

- Det foreligger ikke tegninger

Uthus

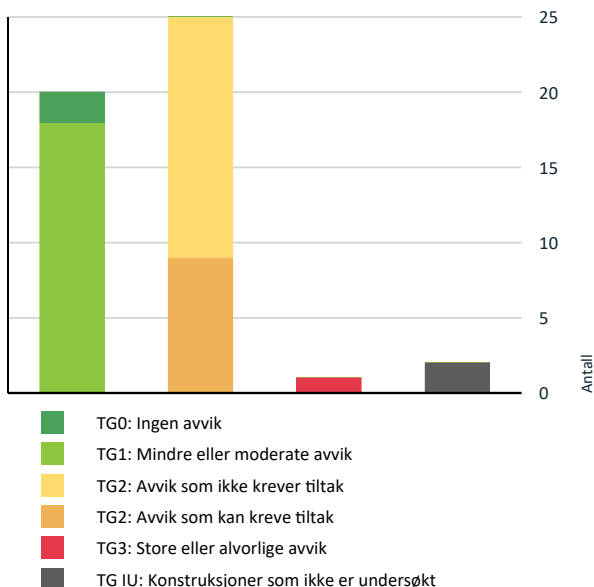
- Det foreligger ikke tegninger

Frittliggende lagerrom

- Det foreligger ikke tegninger

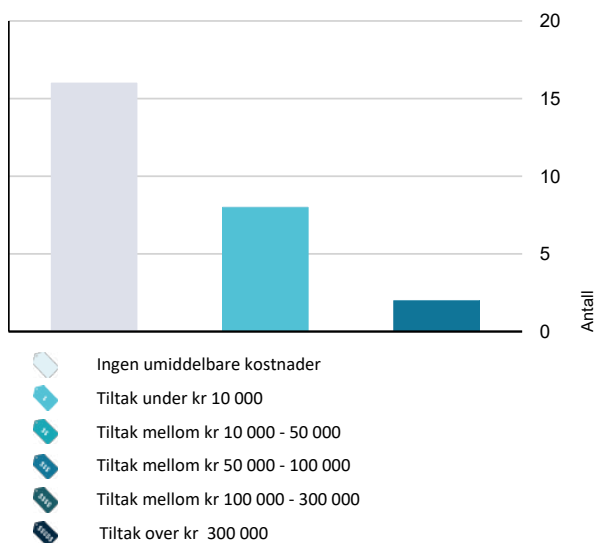
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Boligen med tilhørende installasjoner og komponenter, er forutsatt utført etter byggeårets- byggeårenes normer, byggeforskrifter, regler og lovverk. Boligen er besiktiget møblert, alle flater var ikke tilgjengelige. De fremmøtte ved befaring, opplyser at de ikke er kjent med noen feil, mangler, påbud eller andre relevante opplysninger, utover anført i taksten. Det tas forbehold vedrørende skjulte feil eller mangler i takstobjektet. Tilstandsrapporten gjelder kun boligen. Garasjeuthus, grisehus, låve, uthus, uthus 2 og tidligere fjøs ombygd til pub er kun enkelt beskrevet.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1.etasje > Vaskerom/toalettrom > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - 2 [Gå til side](#)

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

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

Innvendig > Overflater - 2 [Gå til side](#)

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Innvendig > Kryp Kjeller [Gå til side](#)

Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Våtrom > 1.etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

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

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Takteking	Gå til side
! Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
! Utvendig > Vinduer	Gå til side
! Utvendig > Dører	Gå til side
! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2	Gå til side
! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 4	Gå til side
! Innvendig > Overflater	Gå til side
! Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
! Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
! Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1948

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse
Hjemmelshavere bor i boligen.

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

Vedlikehold
Greit ivaretatt.

Tilbygg / modernisering

1990	Tilbygg	Med stue mot vest. Kilde: eiendomsverdi.no. Utført av:faglært.
2019	Modernisering	Bad i 1.etasje med overflater, installasjoner og komponenter fra 2019. Utført av: egeninnsats/faglært. Kilde:eiers opplysning.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takflatene er tekket med takpanner.
Taket er besiktiget fra bakkeplan.
Ny taktekking på eldste del samtidig med etablering av taktekking på nybygget.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Nedløp og beslag

Pipe med fotbeslag og toppplate.
Pipe med fotbeslag og toppbeslag.
Beslått luftehatt for avtrekkskanaler.
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.
Takstige.
Beslag i overgang tak og vegg.
Vannbrettbeslag på vinduer.
Feieplattform.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Veggkonstruksjon

Eldre del:
Bilgyttervegger i bindingsverk, etterisolert med mineralull.
Tilleggsisolert utvendig med 50 mm mineralull. Ukjent når dette ble utført.
Yttervegg kledd med tømmermannpanel.

Tilbygget del:
Bilgyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.
Karnapp i stue.
Yttervegg kledd med tømmermannpanel.

Kledningen er sist delvis overflatebehandlet i 2019.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er påvist andre avvik:

Steder med noe fuktopptrekk og råte-forvitringsskader i panelender ned på vannbrett ved vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Eldre del:
Saltakkonstruksjon.
Sperretakkonstruksjon.
Bordet undertak.
Himling isolert med flis.
Lufting igjennom ventiler i gavlvegg og ved raft.
Loft besiktiget fra luke i himling over 2.etasje, begrenset besiktigelse muligheter av loft.
Kun deler av loft/takkonstruksjon er besiktiget i eldre del. Lukket og kledd takkonstruksjon over raftekott.
Det gjøres oppmerksom på at skjulte feil og mangler i konstruksjonene ikke kan avdekkes uten bygningsmessige inngrep.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
Det er plassert musefelle på raftekott.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG IU Takkonstruksjon/Loft - 2

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tilbygget del med stue:

Saltakkonstruksjon.

Himling antatt isolert med mineralull.

Luke til loft plassert i gavlvegg. Loft/takkonstruksjon er ikke besiktiget, luke satt fast ved befaring.

Loft/takkonstruksjon over bad er ikke besiktiget.

TG 2 Vinduer

Vinduer med 2 lags isolerglass.

Observert isolerglass fra 1990 og 1993.

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Dører

Kjeller:

Panelt ytterdør.

1.etasje:

Malt ytterdør med glassfelt, sidefelt med glass.

Terrassedør med isolerglass.

Terrassedør med 2 lags isolerglass. Adkomst ifra stue til sommerstue.

Terrassedør med 2 lags isolerglass fra 2006. Adkomst til sommerstue.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
Ytterdør til kjeller har behov for justering.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bør justeres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst til terrasse fra kjøkken.

Støpte fundamenter.

Impregnerte gulvkonstruksjoner.

Utført med terrassebord og beiset- malt rekkverk.

Areal på ca. 9 m²

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

§ 12-15 i Byggeteknisk forskrift (TEK17). Utforming av rekkverk
Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt.
Rekkverk skal utformes slik at klatring forhindres.

Målt rekkverkshøyde: Ca. 82 cm.

Minstehøyde på rekkverk er 100 cm.

Noe skjevheter i fundamentene.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Adkomst til terrasse fra sommerstue.
Fundamentert på støpte pilarer.
Impregnerte gulvkonstruksjoner.
Utført med terrassebord og beiset- malt rekkverk.
Areal på ca. 31 m² ved stue.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

§ 12-15 i Byggteknisk forskrift (TEK17). Utforming av rekkverk
Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt.
Rekkverk skal utformes slik at klatring forhindres.
Målt rekkverkshøyde: Ca. 88 cm.
Minstehøyde på rekkverk er 100 cm.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 3

Sommerstue:
Understøttet med tresøyler.
Kledd inn og innglasset til sommerstue i ca.2022. Utført av:
faglært/egeninnsats.
Gulvflater med teppe.
Oppført i bindingsverk, antatt isolert med mineralull.
Overflater med panel og tømmermannpanel.
Lukket og kledd himling.
Himling med malt MDF-takpanel.
Vinduer med 2 lags isolerglass.
Skyvedør med glass ifra 2014.
Montert stråleovn.
Strøm.

Terrasseplattning ved inngang sommerstue.
Areal på ca. 4 m²

1 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 4

Terrasse ved inngang:
Utført med terrassebord og rekkverk av treverk.
Areal på ca. 3 m²

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

§ 12-15 i Byggteknisk forskrift (TEK17). Utforming av rekkverk
Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt.
Rekkverk skal utformes slik at klatring forhindres.
Målt rekkverkshøyde: Ca.90 cm.
Minstehøyde på rekkverk er 100 cm.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 2 Utvendige trapper

Utvendig beiset tretrapp ved inngang.
Utvendig tretrapp ved inngang til sommerstue. Utført med rekkverk på en side.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
Løst rekkverk til trapp ved inngang.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

INNVENDIG

1 TG 2 Overflater

Gulvflater med lakkert tregulv, tregulv, vinylbelegg, laminatgulv og teppe.
Lagt nyere laminatgulv på stue, soverom, kjøkken og TV-stue. Utført av: egeninnsats.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
Gjenstående arbeider: Mangler del med taklist og gulvlist på soverom i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 2 Overflater - 2

Overflater med malte MDF-veggplater, panel, malt tapet, brystningspanel, malt panel og malt strietapet.
Malt div.overflater.
Himlinger med malt panel, folierte takessplater, malt MDF-takpanel og panel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
Det er påvist fuktskjolder i himlingsplate ved ildsted over stue i tilbygget del. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.
Det er påvist fuktmerker på vegg i raftekott. Tørt ved befaring.
Mangler gerikt rundt åpning i mellom trapperom/TV-stue.
Det er påvist løs tapet i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

Tilbygget del:
Oppforet gulv i kjeller.
Trebjelkelag i etasjeskiller, isolert med mineralull.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Eldre del:
Enkelte gulv er oppforet i kjeller.
Støpt gulv i kjeller.
Trebjelkelag i etasjeskillere, isolert med flis.

TG 2 Radon

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

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 "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Pipe og ildsted - 2

Elementpipe med ett løp. Sotluke i kjeller.
Utført piperehabilitering med stålrør på 1990 tallet.
Pipe er forlenget.
Forblendet med murt teglstein over tak.
Peisovn i stue. Forblendet med fasadeskifer i stue.
Gnistsikring utført med fliser under ildsted.



TG 2 Pipe og ildsted

Murt teglpipe ett løp med luftekanal. Sotluke i kjeller.
Eldre baketakke i kjeller.
Peisovn i TV-stue.
Gnistsikring utført med fliser under ildsted.
Eier opplyser: Boligtilsyn utført av feiervesenet i 2024, ingen anmerkninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Rom Under Terreng

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Antatt at boligen er fundamentert med støpte søler til fast byggegrunn. Kjelleryttervegger av sparesteinsbetong, isolert med treullsementplater (tresonitt) innvendig.

Enkelte kjelleryttervegger er utforet og kledd.

Påforede kjelleryttervegger er en risikokonstruksjon, da underliggende konstruksjonen ikke er tilgjengelig, kan skjule fukt, sprekker og diverse skader.

Har erfaringsmessig hyppigere risiko for fuktskader.

Tilbygget del:

Antatt at boligen er fundamentert med støpte søler til fast byggegrunn. Kjelleryttervegger antatt av murte lettklinkerblokker.

Utforet og kledd kjelleryttervegg på soverom i kjeller.

Påforede kjelleryttervegger er en risikokonstruksjon, da underliggende konstruksjonen ikke er tilgjengelig, kan skjule fukt, sprekker og diverse skader.

Har erfaringsmessig hyppigere risiko for fuktskader.

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

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

Enkelte fuktmerker i gulv.

Steder med saltutslag på kjelleryttervegger, etter fuktgjennomgang i veggene.

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

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

Hulltaking er foretatt og ved bruk av fuktmåler ble det registrert forhøyede verdier.

Konsekvens/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.

Kostnadsestimat er satt under drenering.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Kryp kjeller

Kryp kjeller under tilbygget del med bad.

Murt ringmur av betonghullblokker rundt kryptjeller.

Kryptjeller er besiktiget fra åpning i grunnmur.

Kryptjeller er på generelt grunnlag en risikokonstruksjon, og en konstruksjon med hyppig skadefrekvens.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av kryptjeller.
- Det er påvist andre avvik:

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

Det er påvist fuktmerker i grunnmur.

Det er mangler dampsperrer på jordbakken i kryptjeller.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Innvendige trapper

Lakkert tretrapp til kjeller. Utført med malt rekkverk.

Adkomst til 2. etasje via tretrapp. Utført med malt rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Innvendige dører

Heltre innerdører.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Andre innvendige forhold

Badstue i kjeller.
Gulvflater med tregulv.
Overflater med panel.
Himling med panel.
El.badstuovn. Ikke montert.

VÅTROM

1.ETASJE > VASKEROM/TOALETTROM

TG 3 Generell

Vaskerom/toalettrom ifra 1990 tallet.
Gulvflater med våtromsbelegg. Høg terskel.
Overflater med malt panel.
Himling med malt panel.
Toalettrom/vaskerom med sluk, toalett, ettgrens blandebatteri, opplegg for vaskemaskin, rustfri kum og innredning.
Ventilasjon igjennom takventil og vindusventil.
Etablert tilluftspalte under innerdør.
Montert stråleovn.

Vurdering av avvik:

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

Vaskerom/toalettrom er bygget etter byggeforskrifter gjeldende før 1997.

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

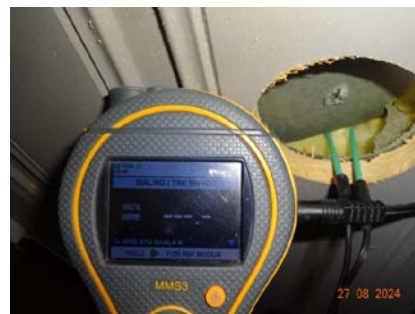
Det anbefales at våtrommet totalrenoveres. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk mv. dokumenteres

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

1.ETASJE > VASKEROM/TOALETTROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



1.ETASJE > BAD

Generell

Bad med overflater, installasjoner og komponenter fra ca.2019
Utført av: egeninnsats/faglært.
Fremlagt dokumentasjon på rørarbeider. Rør i rør, montering av vegghengt toalett og sluk. Dokumentasjon ifra 2019.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater med våtromsplater.
Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator på fuktsatte steder. Ved bruk av fuktindikator ble det ikke målt fuktvariasjoner.
Himling med malt mdf-takpanel. Innfelt downlight i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Innerdør i våtsone, glassdører hindrer direkte vannsprut på innerdør.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Innerdør må fuktbeskyttes for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvflater med våtromsbelegg.
Varmekabler i baderomsgulv.
Ca. 40 mm fall fra topp vannnett sjikt til overkant slukrist.
Det opplyses på generelt grunnlag at dusjing direkte på vegger og gulv kan redusere overflatenes levetid.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.
Synlig våtromsbelegg under klemring.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad med servant, veggmontert toalett, ettreps blandebeholder, baderomsinnredning, vegghengt dusj og glassdører. Drensåpning for eventuelt lekkasjevann under vegghengt toalett.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte.
Ventilasjon igjennom vindusventil.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

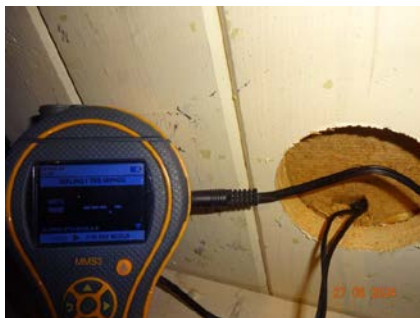
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

JKE innredning fra 1990.

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, skuffer, del med blyglassdør, ettreps blandebeholder, speil fronter, kitchenboard over kjøkkenbenk, opplegg for oppvaskmaskin og to rustfrie kummer med benkebeslag.

Eier opplyser:

Tidligere lekkasje ifra oppvaskmaskin på kjøkken.

Lagt nye gulvflater i ca.2021. Forsikrings sak.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Stoppekran plassert i kjeller.

Kobberrør med plastkappe. Del med rør i rør.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tilstandsrapport

1 TG 2 Avløpsrør

Avløpsledninger av PVC (plastrør).
Kloakk antatt luftet over tak.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1 TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon gjennom vegg og vinduventiler.

1 TG 1 Andre VVS-installasjoner

Boligen varmes opp i hovedsak med 2 stk varmepumper luft- luft og suppleres med vedfyring og elvarme.
Varmepumpe fra 2008.
Varmekabler i baderomsgulv.



1 TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder plassert i kjellerrom. Montert i 2009.
Ikke fast tilkoblet.
Sluk i gulv ved varmtvannsbereder.

1 TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i 2. etasje.
Montert strømmåler.
Åpent og skjult ledningsnett.
Kursene er merket.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en eltilsynsrapport 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.
Ukjent alder.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Arbeidsbeskrivelse: Opplegg til varmepumpe. Ny kurs, se over sikringskap og koble av og kappe stiger til uthus. Fremlagt samsvarserklæring ifra 2024. Ettermontert automatsikring for kurs 1. Ikke fremlagt samsvarserklæring.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Tilstandsrapport

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

🚩 TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i brannstandard 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 forenklete 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.

Brannslukningsapparat fra 2010 og 2024.
Montert røykvarsler.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn antatt med jord - morenemasser.

🚩 TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Del med kjeller:
Delvis synlig fuktsikring med grunnmursplast. Festet i topplist. Etablert deler med grunnmursplast på kjelleryttervegg. Drenering og fuktsikring er ellers ikke synlig da den er nedgravd og ikke tilgjengelig.

Vurdering av avvik:

- 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.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Mangler del med grunnmursplast på kjelleryttervegg. Drenering og fuktsikring av kjelleryttervegger har svakheter, påvist med saltutslag i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

🚩 TG IU Drenering - 2

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Del med krypkjeller.
Byggegropp uten etablert drenering.
Ikke observert grunnmursplast.
Takkvann ført til terreng.

🚩 TG 2 Grunnmur og fundamenter

Eldre del:
Kjelleryttervegger av sparesteinsbetong, isolert med treullsementplater (tresonitt) innvendig.
Tilbygget del:
Kjelleryttervegger antatt av murte lettlinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 1 Grunnmur og fundamenter - 2

Krypkjeller under tilbygget del med bad.
Murt ringmur av betonghullblokker rundt krypkjeller.

! TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur ved inngang til kjeller.

! TG 0 Terrenforhold

Ingen spesielle anmerkninger.

! TG 1 Septiktank

Privat. Føres ut i flere kummer med infiltrasjonsrøft. Etablert i 1988.

Bygninger på eiendommen

Garasjeuthus

**Anvendelse**

Lager, biloppstilling.

Byggeår

1990

Kommentar

Ca.byggeår. Eiers opplysning.

Standard

Standard fra byggeåret.

Vedlikehold

Greit ivaretatt.

Beskrivelse

Innvendig:

Støpt gulv. Sokkel av lettklinkerblokker.
Oppført i bindingsverk, antatt isolert med mineralull.
Overflater med malte plater.
Vedskjul er uisolert.
Himling med malte plater og folierte takesplater.
Plassbygget takkonstruksjon. Undertak med malte plater.
Kun del av takkonstruksjon er besiktiget.
To stk leddporter med motorstyring.
To-fløyet ytterdør.
Bygget varmes opp med panelovn.
Vinduer med 2 lags isolerglass.
Lys og strøm.

Utvendig:

Yttervegg kledd med tømmermannpanel.
Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med takpanner.
Taket er besiktiget ifra bakkeplan.
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.
Isbordbeslag.
Vannbrettbeslag.

Inntilbygget drivhus:

Gulv belagt med belegningsstein.
Oppført i bindingsverk, uisolert.
Yttervegg kledd med stående panel.
Sperretakkonstruksjon. Takflatene er tekket med profilerte takplater av plast.
Pulttakkonstruksjon.
Ytterdør med blyglass.

Overbygget takkonstruksjon for grill.

Gulvflater med terrassebord.
Oppført i bindingsverk.
Pulttakkonstruksjon. Takflatene er tekket med profilerte plater av plast.
Sperretakkonstruksjon. Vindu med ettlags glass.

Carport:

Gruset gulv.
Overflater med panel.
Himling med panel.

Avvik:

Det er påvist sprekk i vindusglass.
Riss/sprekk i gulv.
Skjevheter i takkonstruksjon.

Låve



Anvendelse

Lager.

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse

Innvendig:

Gulflater med tregulv.

Oppført i trekonstruksjoner, uisolert.

Tretakkonstruksjoner. Undertak med sponfliser.

Utvendig:

Fundamentert på naturstein.

Yttervegger kledd med stående låvepanel og laftet tømmer.

Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med bølgeblekkplater.

Taket er besikket ifra bakkeplan.

Plassbygget ytterdører.

Låvebru av trekonstruksjoner.

Inntilbygget utedo:

Gulflater med vinylbelegg.

Oppført i bindingsverk, uisolert.

Sperretakkonstruksjon.

Takflatene er tekket med profilerte metallplater.

Avvik:

Skjevheter i takkonstruksjon.

Råteskadet laftet tømmer.

Mangler takrenner og nedløp.

Rust på takplatene.

Eldre låve, generelt med preg etter aldersforvitring og manglende vedlikehold. Må påregne aldersforvitring og skader. Kun deler er besikket.

Tilbygg / modernisering

2018	Tilbygg	Med utedo. Kilde: eiers opplysning.
------	---------	-------------------------------------

Tidligere fjøs ombygd til festlokale



Anvendelse

Stue/pub

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår. Tidligere fjøs er ombygget til stue/pub i 2018. Utført av: egeninnsats.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse

Innvendig:

Gulvflater med tregulv.

Trebjelkelag, antatt uisolert.

Yttervegger av laftet tømmer.

Åstak. Lukket og kledd himling.

Bar i stue. Benker med sitteplasser.

Koblet glassrammer, 1+1 glass.

Vindu med 2 lags glass.

Utvendig:

Fundamentert på grunnmur av naturstein.

Yttervegger av laftet tømmer. Del med tømmermannpanel.

Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med bølgeblikkplater.

Overbygget takkonstruksjon over inngang.

Gulvflater med terrassebord. Utført med rekkverk av treverk.

Understøttet med stolper.

Takflatene er tekket med profilerte metallplater.

Taket er besikttet ifra bakkeplan.

Avvik:

Rust på takplatene.

Ikke montert takrenner og nedløp.

Råteskadet taksperre.

Skjevheter i takkonstruksjonen.

Eldre bygg, generelt med preg etter aldersforvitring og noe manglende vedlikehold. Må påregne aldersforvittringer og skader.

Grisehus



Anvendelse

Lager.

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse

Innvendig:

Støpt gulv.

Støpte og laftet yttervegger.

Himling med panel.

Utvendig:

Yttervegger av laftet tømmer og støpte vegger.

Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med bølgeblikkplater.

Taket er besiktiget ifra bakkeplan.

Plassbygget ytterdør.

Avvik:

Rust på takplatene.

Mangler takrenner og nedløp.

Eldre grisehus, generelt med preg etter aldersforvitring og manglende vedlikehold. Må påregne aldersforvitring og skader.

Uthus



Anvendelse

Lager, hobbyrom og traktorgarasje

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse

Innvendig:

Gulvflater med malte plater.
Trebjelkelag, antatt isolert med flis eller mineralull.
Oppført i bindingsverk, antatt isolert med flis eller mineralull.
Himling med malte plater.
Lukket og kledd himling.
Sperretakkonstruksjon.
Varevinduer, 1+1 glass.
Ventilasjon igjennom veggventil.

Elementpipe. Sotluke.
Vedovn i hobbyrom.
Gnistsikring utført med kobberplate under ildsted.

El.skap med skrusikringer.
Strøm er frakoblet.

Utvendig:

Fundamentert på lettklinkerblokker og trepilarer.
Del med støpt ringmur.
Yttervegg kledd med tømmermannpanel.
Pulttakkonstruksjon. Takflatene er tekket med bølgeblikkplater.
Taket er besiktiget ifra bakkeplan.
Del med metalltakrenner.
Ytterdør med glassfelt.
Rampe ved inngang.
Plassbygget ytterdør.

Traktorgarasje:

Jordgulv.
Oppført i bindingsverk, uisolert.
Sperretakkonstruksjon.
Takflatene er tekket med bølgeblikkplater.

Avvik:

Det er påvist fuktmerker i himling over lagerrom. Ved bruk av fuktmåler ble det registrert forhøyede verdier.
Setningsskader i gulv.
Mangler del med takrenner og nedløp.
Eldre uthus, generelt med preg etter aldersforvitring og manglende vedlikehold. Må påregne aldersforvitring og skader. Kun deler er besiktiget.

Frittliggende lagerrom



Anvendelse

Lager.

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse

Innvendig:

Støpt gulv.

Oppført i bindingsverk, uisolert.

Plassbygget takkonstruksjon.

Utvendig:

Yttervegg kledd med stående låvepanel.

Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med bølgeblikkplater.

Taket er besiktiget ifra bakkeplan.

Plassbygget ytterdør.

Metalltakrenner.

Avvik:

Rust på takplatene.

Sprekker i gulv.

Råteskadet panel.

Ikke etablert undertak.

Eldre frittliggende lagerrom, generelt med preg etter aldersforvitring og manglende vedlikehold. Må påregne aldersforvittringer og skader.

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?

Aralet 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 målbar areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjehveter 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	80			80		16	96
1.etasje	108		21	129	49		129
2.etasje	31			31		17	48
SUM	219		21		49	33	273
SUM BRA	240						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Gang , Soverom/kjellerstue, Soverom 2, Soverom 3, Trapperom/gang, Kjellerrom		
1.etasje	Vindfang , Gang , Vaskerom/toalettrom, Kjøkken , Soverom , Bad , TV-stue , Stue		Sommerstue
2.etasje	Gang , Soverom , Soverom 2		

Kommentar

Arealene er beregnet ut i fra oppmålt bruksareal.

Takhøyder under 1,9 m er grensen for målbart areal, er oppmålt etter NS 3940. Deler med lav takhøyde uten målbart areal i kjeller og 2.etasje.

Badstue og ett soverom i kjeller uten målverdig areal. Ca. areal: 16m²

To raftekott i 2.etasje uten målverdig areal. Ca. areal: 15m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Badstue og ett soverom i kjeller uten målverdig areal. Takhøyde: 1,66 meter og 1,98 meter.

Garasjeuthus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje		84		84	
Inntilbygget drivhus		9		9	4
SUM		93			4
SUM BRA	93				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje		Garasje , Hobbyrom , Lagerrom , Vedskjul	
Inntilbygget drivhus		Drivhus	

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.
Carport, ikke beregningsmessig areal. Ca. areal: 12m²
Overbygget takkonstruksjon ved drivhus uten målverdig areal. Ca. areal: 6m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Låve

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)				
1.etasje		61		61		2	63
2.etasje		18		18			18
SUM		79				2	81
SUM BRA	79						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje		Lagerrom , Lagerrom 2, Lagerrom 3	
2.etasje		Lagerrom	

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Tidligere fjøs ombygd til festlokale

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje		35		35	7
SUM		35			7
SUM BRA	35				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje		Stue , Stue/pub	

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Grisehus

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)				
1. etasje						9	9
SUM						9	9
SUM BRA							

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje			

Kommentar

Grisehus har ikke målverdig areal. Ca. areal: 9m²
Takhøyde: Ca. 1,69 meter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Uthus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		55		55	

Traktorgarasje		17		17	
SUM		72			
SUM BRA	72				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje		Hobbyrom , Lagerrom , Lagerrom 2	
Traktorgarasje		Traktorgarasje	

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Frittliggende lagerrom

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje		14		14	
SUM		14			
SUM BRA	14				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje		Lagerrom	

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

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(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	196	45
Garasjeuthus	13	80
Låve	0	79
Tidligere fjøs ombygd til festlokale	35	0
Grisehus	0	0
Uthus	0	72
Frittliggende lagerrom	0	14

Kommentar

Enebolig	Arealene er beregnet ut i fra oppmålt bruksareal. Takhøyder under 1,9 m er grensen for målbart areal, er oppmålt etter NS 3940. Deler med lav takhøyde uten målbart areal i kjeller og 2.etasje. Badstue og ett soverom i kjeller uten målverdig areal. Ca. areal: 16m ² To raftekott i 2.etasje uten målverdig areal. Ca. areal: 15m ²
Garasjeuthus	Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal. Carport, ikke beregningsmessig areal. Ca. areal: 12m ² Overbygget takkonstruksjon ved drivhus uten målverdig areal. Ca. areal: 6m ²
Låve	Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.
Tidligere fjøs ombygd til festlokale	Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.
Grisehus	Grisehus har ikke målverdig areal. Ca. areal: 9m ² Takhøyde: Ca.1,69 meter.
Uthus	Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.
Frittliggende lagerrom	Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.8.2024	Erik Sørli Inger Lise Gulbrandsen	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3420 ELVERUM	196	1		0	69293.1 m ²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse

Rølsåsen 61

Hjemmelshaver

1/1 Hjemmelshaver: Inger Lise Gulbrandsen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Rølsåsen i Elverum kommune.
Område med noe bebyggelse i landlig skog og landbruksområde.
Landlig beliggenhet, bolig med utearealer og terrasse orientert mot sør og vest.
Elverum sentrum ca. 14 km.

Adkomstvei

Innkjøring fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Privat. Vann i fra eldre brønn på nabetomt. Brønn deles med nabo. Tinglyst rettighet.
Naturlig trykk.

Tilknytning avløp

Privat. Føres ut i flere kummer med infiltrasjonsgrøft. Etablert i 1988.

Regulering

Reguleringsplan: nei.
Kommuneplan: ja.

Om tomten

Hellende tomt mot sør.
Hageanlegg opparbeidet med plen og variert beplantning.
Gruset innkjøring og parkering.
Delvis innhegnet med gjerde.
Opplysninger hentet på <https://gardskart.nibio.no>. Eiendommen er på totalt 69,4 mål, derav 4,0 mål fulldyrka, 56,9 mål skog, 5,3 mål annet markslag og 3,2 mål bebygd.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	Type
0	Annet



Forsikring

Selskap

Fremtind

Kommentar

Forsikringspolise ikke fremlagt.

Avtalenr

Type

Forsikringssum

Årlig premie

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en 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 godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler 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/PP4595>

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.	
1211240355	
Selger 1 navn	
Inger Lise Gulbrandsen	
Gateadresse	
Rølsåsen 61	
Poststed	Postnr
SØRSKOGBYGDA	2412
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	1988
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	36
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Sparebank 1
Polise/avtalenr.	23138352

Document reference: 1211240355

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: ILG

1

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Byggmester Aarseth har hjulpet oss på dagnad, alle de andre firmaene har fakturert alt de har gjort.
Arbeid utført av	Røynås Elektro AS, Amundrud VVS, Elverum Farvehandel AS, Byggmester Aarseth

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Nei Ja

Beskrivelse	Det gamle badet var i fra 70 tallet. Kun tapet på veggene og gulvbelegg. Alt er nytt.
-------------	---

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

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

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

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

Nei Ja

Beskrivelse	I bakstrommet, som er i fra 1948, i kjelleren er det fukt merker i det støpte gulvet. Det har vært en gammel brønn i bakstrommet i fra gammelt av, den ble brukt til kjøling av melkespann. Den er blitt fylt igjen av mine besteforeldre en gang i tiden. Det er ikke kledning i det rommet. Det står på en avfukter der hele tiden.
-------------	---

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

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

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

Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

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

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

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

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 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

Beskrivelse

Det er tinglyst at gnr 196 brn 2 kan gjøre vedlikehold av sin vannledning ved behov. Den går over eiendommen.

Document reference: 1211240355

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1211240355

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Inger Lise Gulbrandsen	fa7da788b0d7b9db50b1d2c a6b54151d8ba76606	21.08.2024 09:09:22 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1211240355

- 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>

Nabolagsprofil

Rølsåsen 61

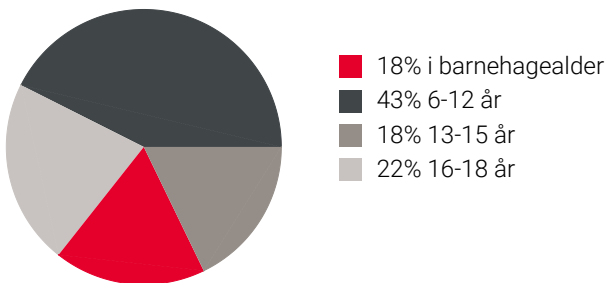
Offentlig transport

🚏 Rølsåsen Linje 814	8 min 🚶 0.6 km
🚏 Elverum stasjon Linje R60	17 min 🚶 14.9 km
✈️ Oslo Gardermoen	1 t 24 min 🚶

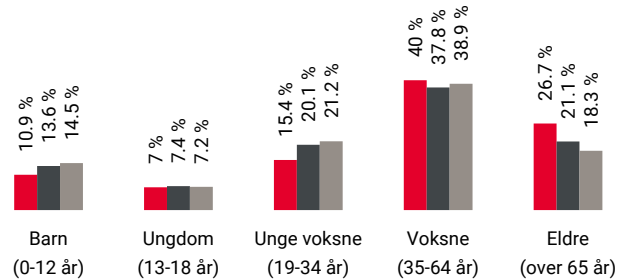
Skoler

Sørskogbygda skole (1-7 kl.) 53 elever, 4 klasser	9 min 🚶 7 km
Elverum ungdomsskole (8-10 kl.) 741 elever, 61 klasser	15 min 🚶 14.2 km
Elverum videregående skole 800 elever	18 min 🚶 15.3 km
Terningen Arena	17 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
■ Grunnskrets: Hornmoen-likv...	283	178
■ Kommune: Elverum	21 435	10 982
■ Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Sørskogbygda naturbarnehage (1-5 år) 40 barn	11 min 🚶 8.4 km
Elverum kommune Ydalir barnehage (0-... 120 barn	14 min 🚶 12.3 km
Hernes Fus barnehage (0-5 år) 65 barn	15 min 🚶 14.2 km

Dagligvare

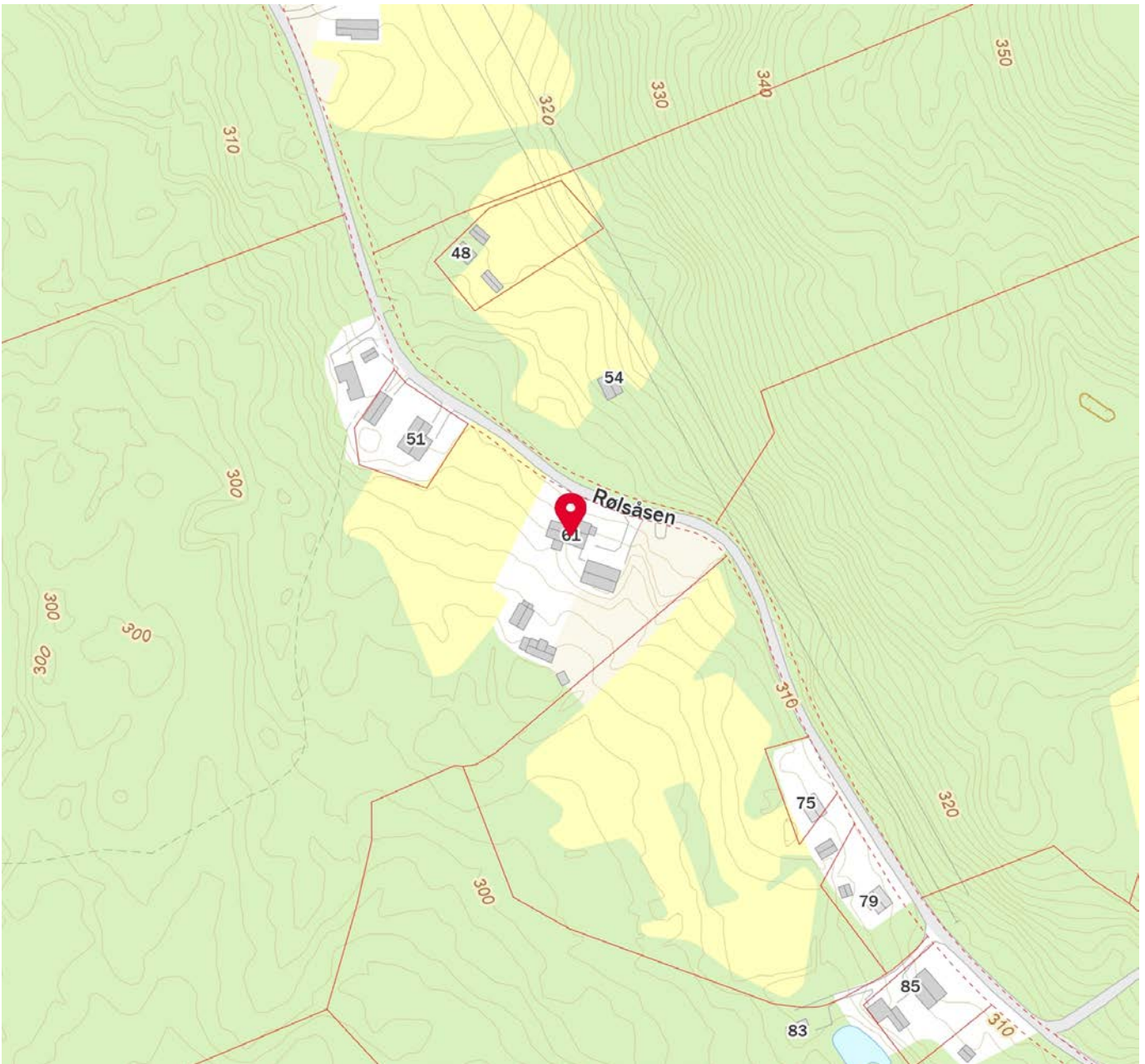
Rema 1000 Elverum Post i butikk, PostNord	13 min 🚶 12.2 km
Kiwi Ydalir PostNord	13 min 🚶 12.5 km

Sport

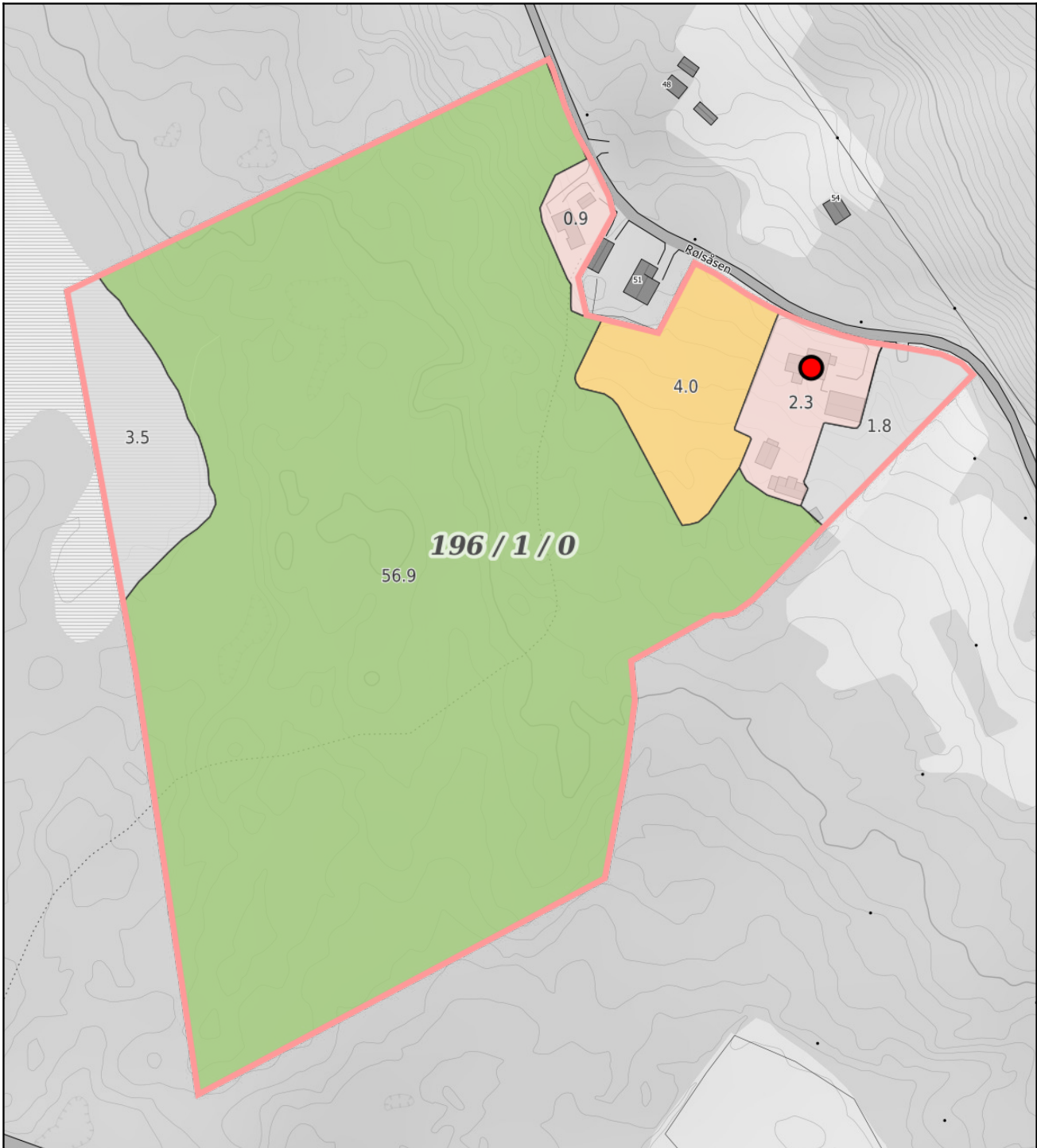
⚽ Sørskogbygda stadion Ballspill, fotball	9 min 🚶 7 km
⚽ Sætre Grendehus, balløkke Ballspill	11 min 🚶 9 km
🏊 Huset treningssenter	9 min 🚶
🏊 Sprek365 Elverum	15 min 🚶



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



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



0 20 40 60m
 Målestokk 1: 2000 ved A4 utskrift
 Utskriftsdato: 17.09.2024 08:38
 Eiendomsdata verifisert: 17.09.2024 08:38

GÅRDSKART 3420-196/1/0
 Tilknnyttede grunneiendommer:
 196/1/0



TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)	
= Fulldyrka jord	4.0	
5 Overflatedyrka jord	0.0	
6 Innmarksbeite	0.0	4.0
w Produktiv skog *	56.9	56.9
Annet markslag	5.3	
Bebyggd, samf., vann, bre	3.2	8.5
Ikke kartlagt	0.0	0.0
Sum	69.4	69.4

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangemeter 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 eiendomsmegler. 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 risikoopplysninger 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, følger 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: Rølsåsen 61
2412 SØRSKOGBYGDA**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Line M Strøm**Oppdragsnummer:****Telefon:** 970 94 147
E-post: line.strom@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:

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